

WANDLUNGEN
IN DER INNENSTADT GIESSENS

von
Heinrich Schmidt

INHALTSVERZEICHNIS

| | <u>Seite</u> |
|--|--------------|
| A) Vorbemerkungen | 3 |
| B) Wandlungen nach 1960 | 5 |
| I. <u>Im baulichen Sektor</u> | 6 |
| I.1 Bereich Neuen Bäue Nordwest (NW) | 6 |
| I.2 Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I bis III | 8 |
| I.3 Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße | 19 |
| I.4 Bereich Walltorstraße - Asterweg Teil II | 22 |
| I.5 Gebäude für kulturelle Zwecke | 25 |
| II. <u>Sanierungen</u> | 27 |
| II.1 Rechtsgrundlagen | 27 |
| II.2 Prioritäten | 29 |
| II.3 Kosten | 30 |
| III. <u>Im gesellschaftlichen Sektor</u> | 31 |
| III.1 Entvölkerung der Innenstadt? | 32 |
| III.2 Wandlung der Eigentumsverhältnisse | 37 |
| III.3 Umsetzung von Betrieben | 38 |
| III.4 Die Fußgängerzone | 39 |
| III.5 Wandlung der Wertverhältnisse | 41 |
| III.6 Der Film als kulturelle Aufgabe | 41 |
| IV. <u>Lagepläne, Tabellen und Bilder</u> | 43 |

A) VORBEMERKUNGEN

Im Festvortrag zum 100jährigen Bestehen des Oberhessischen Geschichtsvereins in Gießen (OHG) am 17. Juni 1979 hat dessen erster Vorsitzender, Prof. Dr. Erwin Knauß, Ausführungen darüber gemacht, welche Rolle ein lokal begrenzter Geschichtsverein in der heutigen pluralistischen Zeit einnehmen solle. Er kommt zum Ergebnis, daß auch von einem solchen Verein gesellschaftliche Probleme, die in seinem Raum erkennbar sind, behandelt werden müßten. Als ein Zeichen dafür, daß dies im OHG in den letzten 20 Jahren bereits öfters geschehen sei, nannte E. Knauß einige Aufsätze in den Mitteilungen des OHG. Erwähnt wurde auch der Aufsatz des Verfassers über den Wiederaufbau der Innenstadt Gießens nach den tiefgreifenden Zerstörungen des zweiten Weltkrieges (1).

Nachdem die grundlegenden Veränderungen in der Innenstadt heute weitgehend abgeschlossen sind, folgt der Verfasser gerne der Anregung von E. Knauß, eine Fortsetzung zu bringen. In ihr sollen noch stärker als im Aufsatz von 1961/62 die gesellschaftlichen Wandlungen aufgezeigt werden.

Die vorliegende Arbeit will an Spezialwissen nicht mehr zutage fördern, als eine interessierte Öffentlichkeit wissen will und verarbeiten kann. Darüber hinausgehende Untersuchungen müssen den Fachleuten vorbehalten bleiben.

Für die zahlreichen Mitglieder, die erst nach 1962 dem OHG beigetreten sind, seien die wichtigsten Ergebnisse, die in Kapitel V unter "Ergebnisse des Wiederaufbaues" (2) nach baulichen und soziologischen Gesichtspunkten ermittelt wurden, in Kurzform zusammengefaßt.

Im baulichen Sektor wurden für den Zeitpunkt Ende 1961 genannt:

1. Die im Jahre 1949 beschlossene Führung und Breite der Straßen der Innenstadt wurde durchweg eingehalten.
2. Der Grunderwerb für alle zu verbreiternden oder neu anzulegenden Straßen war Ende 1961 im wesentlichen abgeschlossen.
3. Die wichtigsten Innenstadtstraßen wie Seltersweg, Walltorstraße, Neuen Bäue, Neustadt, Sonnenstraße u.a. und Plätze wie Marktplatz und Kreuzplatz waren ausgebaut.
4. Die im Bebauungsplan von 1949 vorgesehene Anzahl der Geschosse wurde in den ersten Jahren des Wiederaufbaues vielfach nicht erreicht, so daß ein wahlloses Durcheinander und zugleich unbefriedigendes Nebeneinander von normal hohen und halbhohen Gebäuden entstanden war.

Etwa ab der Mitte der 50er Jahre wurden, um die ständig steigenden Baupreise teilweise aufzufangen und noch eine Rendite zu erzielen, ein, mitunter sogar zwei Geschosse mehr errichtet, als die Planung vorsah. Infolgedessen wirken einzelne Straßenzeilen fast schlauchartig (Blick vom Marktplatz in die Schulstraße), weil Straßenbreite und Gebäudehöhe nicht mehr in der rechten Relation (etwa 1:1) zueinander stehen (3).

Im soziologischen oder gesellschaftlichen Sektor wurden 1961 genannt:

1. Der Abschnitt der Nord-Südachse (Walltorstraßenende - heute Kennedyplatz - zum Selterstor) und hier insbesondere der Teil vom Marktplatz zum Selterstor ist eindeutig zur besten Geschäftslage geworden. In diesem Straßenzug sind zugleich die wenigsten Eigentumsübertragungen an Dritte festzustellen.

2. Im Bereich der Innenstadt haben die Dienstleistungsbetriebe (Banken, Versicherungen, Behörden wie das Arbeitsamt, das Stadtpostamt u.a. sowie Ärzte, Anwälte usw.) an Zahl und Größe überproportional zugenommen.

3. Behörden und Institutionen, die nach 1949, dem Beginn des Wiederaufbaues, nicht in der Innenstadt unterkommen konnten, bevorzugten als neuen Standort den Berliner Platz mit Ludwigsplatz und den Anlagenring; sie blieben somit in naher räumlicher Verbindung zur Innenstadt.

4. Bei den zahlreichen Baulandumlegungsverfahren als Voraussetzung für den Wiederaufbau der Innenstadt wurden oft die Hälfte der dortigen Eigentümer in Geld abgefunden. Andere Anlieger verkauften ihren Besitz an aufbauwillige Nachbarn. Es kann davon ausgegangen werden, daß rund 600 Eigentümer innerhalb des Anlagenringes von Bodenordnungsmaßnahmen betroffen waren. Etwa 400 Eigentümer haben ihr Eigentum am Grund und Boden der Innenstadt freiwillig aufgegeben oder in Vollzug von Bodenordnungsmaßnahmen aufgeben müssen.

5. Im allgemeinen faßte die Stadt Gießen die von ihr in den Umlegungsverfahren oder im Wege von Kaufverträgen erworbenen Flächen zu größeren Grundstücken zusammen und übereignete sie in der Regel an die Wiederaufbau Aktiengesellschaft (4), die sie alsbald bebaute (z.B. Wohn- und Geschäftshäuser in der Neustadt, Walltorstraße, Sonnenstraße u.a.). Damit wurde die Stadt Gießen indirekt zum größten Eigentümer des bebauten Grund und Bodens innerhalb des Anlagenringes. Öffentliche städtische Gebäude wie z.B. Schulen sowie Grundstücke des Landes Hessen (Grundstücke der Universität) oder anderer Behörden sind hierbei hinsichtlich ihrer vergrößerten Flächen nicht berücksichtigt.

6. Verschiedene Eigentümer, die nach 1949 in der Innenstadt aufgebaut hatten, konnten ihren Besitz auf Dauer nicht halten; Gründe hierfür waren:

- a) die hohe finanzielle Belastung durch sehr hohe Zins- und Tilgungsraten, vor allem zu Anfang der 50er Jahre, und
- b) die Nichtübernahme der Geschäfte durch Nachkommen oder sonstige Erben, wenn die derzeitigen Eigentümer aus Altersgründen ihr Geschäft aufgeben mußten.

Als Käufer dieser Grundstücke traten in zunehmendem Maße juristische Personen auf, so daß auch dadurch der Anteil der privaten Eigentümer am Grund und Boden weiter absank.

B) WANDLUNGEN NACH 1960

Allgemeines

Mit dem Beginn der 60er Jahre tritt zunächst eine allmähliche, dann stärker werdende Wandlung in Aufbau und Struktur der Innenstadt ein. Sie hat inzwischen einzelne Teile der Innenstadt entscheidend geprägt. Diese Wandlung war teils personen-, teils zeitbedingt.

Am 1. September 1956 übernahm Baudirektor Karl Becker (5) die Leitung des Gießener Stadtbauamtes, in dem - im Gegensatz zu heute - alle mit dem Bauen befaßten Abteilungen zu einem Amt zusammengefaßt waren. Soweit möglich, versuchte er, auf einzelnen noch unbebauten Grundstücken "städtebauliche Akzente" zu setzen. Für diese Planungen verpflichtete er mehrfach auswärtige Architekten.

Auch nach seinem Weggang im Jahre 1962 wirkten seine Ideen und Überlegungen weiter.

Zeitbedingt sind die 60er Jahre in der Bundesrepublik Deutschland dadurch gekennzeichnet, daß zahlreiche ältere, an sich noch nicht abbruchreife Wohnhäuser, vor allem des 19. Jahrhunderts (Frankfurt, Berlin u.a.), von geschäftstüchtigen Erwerbern aufgekauft und alsbald abgebrochen wurden. Auf den so freigemachten Flächen entstanden - sehr oft mit tatkräftiger Unterstützung der jeweiligen Stadtverwaltungen - Hochhäuser aller Art. Diese allgemeine Entwicklung ist auch in der Innenstadt von Gießen (City-Center und Diezstraße) zu beobachten.

Hinzu kam, daß im Bereich der Innenstadt gewerbliche Betriebe an den Rand der Stadt in ausgewiesene Gewerbeflächen umgesiedelt werden konnten (A.Geisse, Schaffstaedt, Denninghoff, Lapp u.a.). Die durch diese Umsiedlung in der Innenstadt freigewordenen Flächen boten sich alsdann für eine als "modern" bezeichnete Bebauung an (Hochhaus Diezstraße, Wohnanlage Mühlstraße u.a.).

Im folgenden werden einige besonders typische Bereiche der Innenstadt behandelt. Zur Erläuterung des Textes werden jeweils Lagepläne vom alten Zustand im Jahre 1948/49 und vom neuen Zuschnitt unter Angabe des jeweiligen Zeitpunktes beigelegt. Da diese Pläne aus Gründen der Wiedergabe in einem Buch oder in einer Zeitschrift einheitliches Format erhalten müssen, mußte auf einen einheitlichen Maßstab verzichtet werden.

Um die Pläne mit katastertechnischen und sonstigen Angaben nicht zu überladen, wurden in fast allen Fällen die Flur- und Grundstückszeichnungen weggelassen. Trotzdem dürfte es für einen Fachmann nicht schwierig sein, an Hand dieser Pläne weitergehende Untersuchungen zu betreiben.

Die beschlossenen Erweiterungen der Straßen und Plätze gemäß dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen vom 5. Mai 1949 wurden stets in die Pläne mit dem "Alten Zuschnitt von 1948" eingetragen. In die Pläne mit dem "Neuen Besitzstand" wurden diejenigen ehemals bebauten Flächen bzw. Grundstücke kenntlich gemacht, die tatsächlich für Zwecke der Straßenverbreiterung beansprucht worden sind.

Größere Abweichungen zwischen der Planung von 1949 und der Ausführung werden jeweils kurz begründet.

Bauliche Besonderheiten dieser ausgewählten Bereiche werden jeweils beim einzelnen Bericht behandelt. Die gesellschaftlichen bzw. soziologischen Änderungen werden dagegen später im Kapitel "Gesellschaftliche Wandlungen" zusammengefaßt und eingehend gewürdigt.

I. Wandlungen im baulichen Bereich

1. Bereich Neuen Bäume Nordwest (NW)

Dieser Bereich wird umgrenzt von Teilen der Straßen: Sonnenstraße, Neuen Bäume, Diezstraße sowie des universitätseigenen Botanischen Gartens. Das Gebiet hat - ohne öffentliche Straßenflächen - eine Größe von rund 9.500 m². Im Jahre 1948 waren in ihm 25 selbständige Grundstücke vorhanden; die mittlere Grundstücksgröße betrug somit 379 m².

Diese Grundstücke gehörten insgesamt 16 Eigentümern, mithin mittlere Besitzgröße 593 m². Beide Kenndaten ergeben, verglichen mit den Bereichen um den Marktplatz, daß dieser Teil der Innenstadt - mit Ausnahme der Anwesen Sonnenstraße 5 bis 15 (nur ungerade Nummern) - zu einer wesentlich späteren Zeit als jene bebaut worden ist.

Die Gebäude in der Sonnenstraße und im Teil der Neuen Bäume 1 bis 15 (jeweils nur ungerade Nummern) waren bis 1944/45 durchweg 3- bis 4geschossige Fachwerkbauten. Im Erdgeschoß waren kleinere Läden oder Handwerksbetriebe vorhanden, ab dem 1. Obergeschoß Wohnungen mit relativ kleinen Nettowohnflächen. Die vorgenannten Häuser sind im letzten Krieg fast vollständig zerstört worden.

Die Gebäude Ecke Neuen Bäume mit Diezstraße waren durchweg jüngeren Datums, massiv und nur 2geschossig; sie waren 1944/45 weitgehend erhalten geblieben.

Der Aufbauwille der Eigentümer der zerstörten Gebäude im Bereich Neuen Bäume NW war bis weit in die 50er Jahre gering. Um den Wiederaufbau voranzutreiben und die teilweise notwendige Sanierung einzuleiten, haben die Stadt, die Wiederaufbau-AG sowie später einzelne bauwillige Dritte in der Zeit von 1949 bis 1962/63 von den im Jahre 1948 vorhandenen 25 Grundstücken insgesamt 21 erworben, wobei in dieser kurzen Zeitspanne nicht wenige Parzellen sogar zweimal den Besitzer wechselten.

Die Errichtung der neuen Gebäude Sonnenstraße 3, 5, 7, 9 und Neuen Bäume 1, 3, 7 und 9 war 1962 abgeschlossen. Die Bebauung erfolgte in der im Jahre 1949 geplanten (konventionellen) Bauweise. Vielfach wurde jedoch ein Wohngeschoß mehr, als in 1949 geplant, gebaut. Die Erhöhung um durchweg ein Geschoß war ab Mitte der 50er Jahre - wie bereits erwähnt - in vielen Straßen der Innenstadt üblich geworden.

Anders verlief die Entwicklung an der Ecke Neuen Bäume mit Diezstraße. Eine auswärtige Bauträgersgesellschaft interessierte sich ab Anfang der

60er Jahre für diesen Teilbereich. Die Lage dieser Fläche wurde - nachdem in unmittelbarer Nähe das Stadtpostamt errichtet worden war - für gewerbliche Zwecke wesentlich günstiger als früher beurteilt.

Der unmittelbar angrenzende Botanische Garten mit einer Größe von rund 29.000 m² begünstigte nach Ansicht der Bauträgergesellschaft das Wohnen in einem Hochhaus. Angesichts dieser beiden Fakten wurde von ihr die Errichtung eines Hochhauses mit Läden, Praxen und Wohnungen mit Nachdruck betrieben.

Die Stadtverwaltung hatte, dem allgemeinen Trend der 60er Jahre folgend, ebenfalls ein großes Interesse, daß an dieser Stelle ein "städtebaulicher Akzent" gesetzt wurde. Sie veranlaßte darum die Wiederaufbau Aktiengesellschaft, deren Aktien voll im Besitz der Stadt waren, ihre dort bis dahin erworbenen Grundstücke von zusammen 1.939 m² an die Bauträgergesellschaft zu verkaufen.

Der unmittelbar benachbarte Handwerksbetrieb (Dachdeckergeschäft) Diezstraße 7 besaß 1948 eine Fläche von ca. 1.460 m². Durch Zukauf von 3 weiteren Grundstücken mit einer Größe von zusammen ca. 730 m² hatte er sich inzwischen auf insgesamt 2.190 m² vergrößert. Da die Fläche von knapp 2.200 m² für einen aufstrebenden Handwerksbetrieb auf Dauer nicht ausreichte, war der Inhaber bereit, an den Stadtrand umzusiedeln und sein Gelände ebenfalls an die Bauträgergesellschaft zu verkaufen.

Die Verhandlungen der Bauträgergesellschaft mit Behörden und Nachbarn waren schwierig und zeitraubend.

Der Lageplan "Neuer Zuschnitt" (vgl. IV. Pläne und Tabellen, Plan 4) weist die vereinbarten und in Natur erkennbaren neuen Grenzen des Komplexes Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 aus; sie sind mit den derzeitigen Angaben im Grundbuch (Stand 1980) nicht identisch. Daraus kann auf die vorerwähnten Schwierigkeiten geschlossen werden.

Das Bauwerk Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 ist gegliedert in:

- a) einen 6geschossigen Baukörper mit Läden, Praxen und Wohnungen mit Zugang von der Straße Neuen Bäume, Bezeichnung Neuen Bäume 11,
- b) einen von der Straße Neuen Bäume zurückversetzten 2geschossigen Mittelteil mit Läden und Praxen mit der Bezeichnung Neuen Bäume 13 und
- c) den 15geschossigen Haupttrakt mit Wohnungen, Praxen und einer Tiefgarage (46 Einstellplätze) mit Zugang von der Diezstraße mit der Bezeichnung Diezstraße 7.

Im Zuge der Errichtung dieses Projektes wurde die Straße Neuen Bäume ab dem Hause Neuen Bäume Nr. 9 zusätzlich um rund 2,50 m gegenüber der Planung von 1949 verbreitert. Die Verbreiterung ist als Parkstreifen angelegt worden.

Die Änderungen in Führung und Breite der Diezstraße gegenüber der Planung von 1949 waren unbedeutend.

Die Bauträgergesellschaft hat nach Fertigstellung des Baukörpers Wohnungs- und Teileigentum begründet. Aufgrund der Teilungserklärung wurden 155 rechtliche Einheiten gebildet, davon 147 Eigentumswohnungen mit einer mittleren Nettowohnfläche von 69,2 m². Die weiteren 8 Einheiten sind Teileigentum (Läden, Praxen usw.); ihre mittlere Nettogröße beträgt rund 157 m².

Da die größeren Wohnungen nur schwer verkäuflich waren, wurden einige von der Bauträgergesellschaft nachträglich in kleinere Einheiten unterteilt. Soweit die Anzahl der rechtlichen Einheiten für andere Berechnungen verwandt wird, wird stets von der ursprünglichen Zahl von 155 Einheiten ausgegangen. Falsche Ergebnisse sind dadurch nicht zu befürchten.

Der Bereich Neuen Bäume NW weist nach der Neuordnung des Grund und Bodens und nach der abschließenden Bebauung noch 14 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 8.640 m² (ohne öffentliche Wegeflächen) aus, verteilt auf 8 Eigentümer. Mithin mittlere Grundstücksgröße 617 m² und mittlere Besitzgröße 1.080 m², wobei der Komplex Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 als ein Eigentum gezählt wird.

Es ist festzustellen, daß die Neuordnung der Grundstücke und der Wiederaufbau als eine "Flächensanierung" bezeichnet werden kann (vgl. IV. Pläne und Tabellen, Pläne 3 und 4 sowie Bilder 1 und 2).

2. Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße

Das Gebiet zwischen den Straßen Seltersweg - Westanlage - Bahnhofstraße und Kaplansgasse ist mit einer Länge bis zu 460 m und einer Breite bis zu 230 m so groß, daß es zweckmäßig ist, es in 3 Abschnitte aufzuteilen, die als Teil I, II und III bezeichnet werden. Als natürliche Querabgrenzungen der Teilabschnitte I bis III bieten sich die Löwen- bzw. die Wolkengasse an.

2.1. Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I (Pläne Nr. 5, 6, 7 und Bilder 3 - 8)

Dieses Gebiet wird von den Straßen Seltersweg (Nördlicher Teil) - Löwengasse - Bahnhofstraße (Nördlicher Teil) und Kaplansgasse begrenzt. Nach Gravert ist dieser Teil bereits zwischen 1400 und 1500 erstmals besiedelt worden. Seine Bausubstanz war bis zum Ende des 2. Weltkrieges weder durch Naturkatastrophen (Brände) noch durch Kriegseinwirkungen jemals zerstört worden. Mithin war seine mittelalterliche Struktur bis 1949 im wesentlichen erhalten geblieben. Sie war gekennzeichnet durch:

a) schmale Gassen und Straßen. Ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1888 sah bereits eine wesentliche Verbreiterung der Kaplansgasse vor; die hierfür benötigten Teilflächen waren sogar mit einer entsprechenden Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Gießen belastet worden; erfolgt war jedoch nichts,

b) zahlreiche, sehr kleine, verschachtelte und fast vollständig bebaute Grundstücke und

c) durchweg überalterte, meist 2- bis 3geschossige Fachwerkgebäude mit meist kleinen und völlig überalterten Wohnungen.

d) Auszunehmen hiervon waren die meisten Häuser im Seltersweg; sie waren bis zur Mitte der 30er Jahre entweder gründlich modernisiert oder durch 3- bis 4geschossige Massivbauten ersetzt worden.

Die von der Stadt Mitte der 30er Jahre eingeleitete Altstadtsanierung sah für das gesamte Gebiet zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße vor:

a) den Durchbruch für eine Parallelstraße zum Seltersweg in einem Abstand von ca. 50 bis 60 m. Sie sollte im Endausbau von der Kaplansgasse bis zur Westanlage führen, um die Grundstücke im Seltersweg mit den geraden Hausnummern von rückwärts zugänglich zu machen. Damit sollte der Seltersweg von der Andienung dieser Geschäfte entlastet werden. Zugleich sollte die Parallelstraße auch die ordnungsgemäße Erschließung der sanierungsbedürftigen Teile des Gebietes zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße gewährleisten. Der hierfür erforderliche Bebauungsplan lag nur im Entwurf vor; er hatte bis 1939 (Kriegsausbruch) noch keine Rechtskraft erlangt,

b) den Ankauf der im Bereich zwischen den Straßen Seltersweg und Bahnhofstraße liegenden Grundstücke mit sanierungsbedürftigen Gebäuden.

Im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I gab es Ende 1948 (ohne öffentliche Wege und Straßen) insgesamt 98 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 12.299 m², die 57 Eigentümern gehörten. Mithin betrug die mittlere Grundstücksgröße 126 m² und die mittlere Besitzgröße 216 m².

Während im näheren Umland des Marktplatzes die Kriegsschäden flächenhafte Ausmaße hatten, waren sie im vorgenannten Bereich mehr punktueller Natur. Sie waren am stärksten Ecke Seltersweg mit Kaplansgasse und Ecke Seltersweg mit Löwengasse. Erhalten geblieben oder nur geringfügig beschädigt waren die Häuser Seltersweg 16 (Haus Dunkel) bis Nr. 28 (Anwesen Nowack/Karstadt AG), jeweils nur die geraden Hausnummern. Erhalten geblieben waren auch die Häuser Bahnhofstraße 11 (Gastwirtschaft Bepler) bis Nr. 17 (Holsten-Drogerie Bornemann), jeweils nur die ungeraden Nummern sowie die meisten Häuser in der Katharinengasse und im Teufelslustgärtchen.

Der Fluchtlinienplan der Innenstadt vom 5. Mai 1949 berücksichtigte diesen Tatbestand, indem er:

a) die Verbreiterung des unteren (nördlichen Teils) des Seltersweges von seither 6 bis 8 m Breite auf einheitlich 16,5 m (fast nur zu Lasten der Grundstücke auf der östlichen Seite (ungerade Hausnummern) vorsah,

b) die Verbreiterung der Löwengasse bis zur geplanten Parallelstraße

zum Seltersweg von seither rund 7 m Breite auf nunmehr einheitlich 18 m ganz zu Lasten der Anwesen Löwengasse 2, 6, 8 und 10 festlegte; letztere fielen vollständig in die geplante Erweiterung der Löwengasse und

c) den Gedanken der Entlastungsstraße parallel zum Seltersweg der 30er Jahre aufgriff; sie sollte im vorgenannten Bereich Teil I eine Breite von 8,5 m erhalten und beiderseits 2geschossig bebaubar sein.

Der Aufbauwille der Eigentümer im Seltersweg als der besten Geschäftslage in Gießen war naturgemäß besonders groß. Um ihnen einen baldigen Wiederaufbau zu ermöglichen, wurden die Bodenordnungsmaßnahmen für die Ecke Seltersweg mit Kaplansgasse und Ecke Seltersweg mit Löwengasse von denen des übrigen Bereichs getrennt eingeleitet und durchgeführt; dies war rechtlich zulässig.

An der Ecke Seltersweg mit Kaplansgasse wurden 13 Eigentümer mit insgesamt 33 Grundstücken (ohne Wegegrundstücke) in das Baulandumlegungsverfahren einbezogen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße betrug 118 m^2 , das entspricht der Größe für den gesamten Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I.

Die mittlere Besitzgröße betrug 300 m^2 ; sie lag um rund 40 % höher als die mittlere Besitzgröße im vorgenannten Bereich. Dies ist darin begründet, daß die Besitzungen im Seltersweg durch Zukäufe ab den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts systematisch vergrößert worden waren.

Für die neuen bzw. die zu verbreiternden Straßen wurden rund 20 % der beteiligten Grundstücksflächen benötigt. Die Differenz zwischen der sogenannten "Freilegungspflicht" von 9,4 %, das ist die unentgeltliche Landabgabe zur Verbreiterung bestehender oder der Anlage neuer Straßen und dem tatsächlichen Bedarf von 20 % wurde dadurch beschafft, daß 6 Eigentümer statt in Land in Geld abgefunden werden konnten.

Die Eigentümer der neu zugeschnittenen Grundstücke im Seltersweg (innerhalb des Umlegungsgebietes) haben bald nach Abschluß des Umlegungsverfahrens weitere Grundstücke an der Parallelstraße zum Seltersweg, die zunächst den Namen "Teufelslustgärtchen" führte, aufgekauft, so daß die heutige durchschnittliche Besitzgröße rund 650 m^2 beträgt. Die vorgenannte Parallelstraße führt heute den Namen "Katharinengasse".

Die Neuordnung der Grundstücke Ecke Seltersweg mit Löwengasse konnte nur unter besonderen Schwierigkeiten erst zu Anfang bzw. in der Mitte der 60er Jahre in zwei getrennten Grenzregelungsverfahren formell abgeschlossen werden. Die Gebäude Seltersweg 26 und 28 (neue Numerierung) waren bereits Anfang der 50er Jahre errichtet worden, so daß ihren Eigentümern (Reinig-Erben und Georg am Eck) durch die Verzögerung des rechtlichen Abschlusses keine finanziellen Nachteile entstanden waren.

An beiden Grenzregelungsverfahren Ecke Seltersweg mit Löwengasse waren insgesamt 22 Grundstücke, verteilt auf 12 Eigentümer mit einer Größe von zusammen 1.848 m^2 beteiligt; die mittlere Grundstücksgröße errechnete sich zu 84 m^2 , die mittlere Besitzgröße zu 154 m^2 .

Nach der Neuordnung des Grund und Bodens sind insgesamt 3 Eigentümer mit einer Gesamtfläche von 1.414 m² verblieben; mithin durchschnittliche Besitzgröße 471 m², das ist das 3fache der ursprünglichen Besitzgröße. Diese großzügige Lösung war nur möglich, weil die Stadt die Grundstücke der restlichen 9 Eigentümer, deren Gebäude erhalten geblieben waren, nach nicht unerheblichen Mühen nach und nach ankaufen und die Gebäude abbrechen konnte (Bilder 3 und 4).

Nach Abschluß des Umlegungsverfahrens Ecke Seltersweg - Kaplansgasse und der Grenzregelungen Ecke Seltersweg - Löwengasse und nach zusätzlichen Grundstücksankäufen im Bereich des Teufelslustgärtchens ist als Ergebnis für das Gebiet zwischen Seltersweg und der Entlastungsstraße (damaliger Name: Teufelslustgärtchen) für den Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I festzustellen:

- a) die Führung und Breite der zu verbreiternden oder neuen Straßen entspricht dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 5.5.1949,
- b) die Bebauung der Grundstücke in Ausnutzung, Höhe und Fassade ist ebenfalls in Übereinstimmung mit der Planung von 1949 erfolgt und
- c) die Parallelstraße von der Kaplansgasse bis zur Löwengasse wurde zunächst behelfsmäßig ausgebaut.

Nach dem Beginn des Wiederaufbaus der Innenstadt und der zunehmend besseren Wirtschaftslage in der Bundesrepublik, d.h. etwa ab 1954 erwies sich, daß für den ruhenden Verkehr nicht ausreichende Flächen vorgesehen waren. Aus diesem Grunde beschloß die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 14. Juli 1955, die Planung von 1949 im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I dahingehend zu verbessern, daß beiderseits der (alten) Katharinengasse an Stelle der geplanten Wohngebäude nunmehr Parkraum zu schaffen sei. In dieser Sitzung wurde nicht entschieden, ob ein Parkhaus oder nur ein Parkplatz geschaffen werden sollte.

Als Gründe für die Wahl gerade dieser Fläche sind anzuführen:

- a) sie liegt in unmittelbarer Nähe von Marktplatz, Kreuzplatz, unterem Seltersweg und unterer Bahnhofstraße mit den (damals) größten und umsatzstärksten Geschäften, und
- b) sie liegt zugleich in einem ausgesprochenen Sanierungsgebiet, dessen Gebäude alt und wenig wertvoll waren. Auch der Bodenwert war niedrig, verglichen mit den Werten im benachbarten Seltersweg und in der Bahnhofstraße.

Aufgrund dieser Ausweisung wurden nach und nach die dafür erforderlichen Grundstücke erworben. Zur Verdeutlichung wurde ein Zwischenplan für das Jahr 1971 angefertigt, aus dem der damalige Grundstückszuschnitt und der bereits getätigte Wiederaufbau zwischen Seltersweg und der Parallelstraße sowie das städtische Eigentum im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I zu ersehen sind (Plan Nr. 6).

Bis zum Ende der 60er Jahre war der Bedarf an Parkraum in der Innenstadt so stark angewachsen, daß die Errichtung eines Parkhauses im In-

nenstadtbereich erforderlich schien, um die Stellung der Stadt Gießen als dominierendes Einkaufszentrum des mittelhessischen Raumes langfristig zu sichern.

Verantwortungsbewußte Gießener Bürger kamen auf Grund vielfacher Überlegungen zu dem Ergebnis:

"Wir selbst sind aufgerufen, etwas zu tun. Wir sind aufgerufen, etwas zu tun in der Form, daß wir im Innenstadtbereich in unmittelbarer Nähe der Einkaufszone zusätzliche Parkplätze schaffen, um die bekannten Probleme zu beseitigen." (6)

Gegen Ende der 60er Jahre bildete sich auf Anregung der Industrie- und Handelskammer Gießen eine Bürgerinitiative mit dem Ziel, auf eigene Rechnung und Gefahr ein Parkhaus zu bauen und zu betreiben.

Die damals verantwortlichen Politiker der Stadt Gießen haben diese Initiative aufgegriffen und gefördert. Das benötigte Gelände, das zum weitaus größten Teil bereits in städtischem Besitz war, sollte der Parkhausgesellschaft im Erbbaurecht überlassen werden. Gleichzeitig wurde für das Gebiet der (alten) Katharinengasse ein Bebauungsplan nach § 9 BBauG in kürzester Zeit erstellt und beschlossen; er wurde auch vom Regierungspräsidenten in Darmstadt genehmigt.

Der zwischenzeitlich gegründeten Parkhaus GmbH & Co. KG Parkhaus Gießen-Mitte gehörten 52 Gießener Geschäftsleute an; die Mehrzahl waren Kaufleute im Innenstadtbereich.

Das geplante Parkhaus hatte die Ausmaße: Länge = 59 bzw. 65 m; Breite = 30 m und 9 Geschosse über dem gewachsenen Boden. Es waren insgesamt 626 Parkplätze vorgesehen. Der Raum zwischen dem Parkhaus und der Bahnhofstraße sollte nach dem späteren Abbruch der dort erhalten gebliebenen Gebäude mit kleineren Wohn- und Geschäftshäusern bebaut werden.

Der Baubeginn des Parkhauses war für Mitte 1971 vorgesehen. Alle Unterlagen, die für eine Baugenehmigung erforderlich waren, lagen dem Bauordnungsamt der Stadt Gießen vor; sie waren geprüft, so daß das Baugesuch genehmigt werden konnte. Die Baustelle war bereits eingerichtet. Der Bauantrag wurde, sehr zur Überraschung aller Beteiligten, plötzlich nicht genehmigt.

In der Mehrheitsfraktion der Koalition von SPD/FDP, die bis dahin das Parkhausprojekt einstimmig mitgetragen hatte, setzte sich plötzlich der Gedanke durch, den gesamten Individualverkehr aus dem Innenstadtbereich herauszunehmen. Auf Grund eines dann folgenden Mehrheitsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung wurde der rechtswirksame Bebauungsplan für das Parkhausprojekt aufgehoben. Damit war die Rechtsgrundlage für die Errichtung eines Parkhauses entfallen. Eine weitere Folge dieses Beschlusses war, daß

- a) ein erheblicher tiefsitzender und langanhaltender Vertrauensschwund gegenüber Magistrat und Stadtverordnetenversammlung eingetreten war,
- b) ein großer Teil des eingezahlten Gesellschafterkapitals der Parkhaus

GmbH & Co. KG für die Vorbereitungs- und Planungsarbeiten zum Parkhausbau verbraucht und damit verloren war, und

c) die Parkhausgesellschaft spätere Angebote der Stadt Gießen für einen anderen Standort ablehnte und sich auflöste. Sie wurde Ende 1980 im Handelsregister beim Amtsgericht Gießen gelöscht.

Wenige Jahre später wurde an gleicher Stelle, auf einer allerdings erheblich vergrößerten Fläche, das Kaufhaus der Horten Aktiengesellschaft erbaut und am 15.10.1976 eröffnet (Bilder 5, 6 und 7).

Im Rahmen des Neubaus Horten wurde die seitherige Parallelstraße zum Selterweg, die um 1970 noch den Namen "Teufelslustgärtchen" trug, von seither 8,5 m auf nunmehr 14 m verbreitert und "Katharinengasse" benannt.

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen hat sich die Zahl der Eigentümer im Jahre 1948 von insgesamt 57 auf nunmehr 15 (Ende des Jahres 1980) vermindert. Zu vermerken, ist, daß das neubaute Anwesen der Wohnbau Gießen GmbH Flur 1 Nr. 660/5 = 379 m² (heutige Straßenbezeichnung Katharinengasse 13) in Eigentumswohnungen aufgeteilt worden ist.

Hinsichtlich der Überlegungen, Ansichten und Ziele, die letztlich zur Errichtung des sog. City-Centers Gießen zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße führten und in der das Kaufhaus Horten ein Teil ist, wird auf den Abschnitt "II. Sanierungen" verwiesen.

2.2. Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil II (Pläne Nr. 8 und 9 und Bild 9)

Dieses Teilgebiet wird von den Straßen Seltersweg (mittlerer Teil) - Wolkengasse - Bahnhofstraße (mittlerer Teil) und Löwengasse begrenzt.

Die Grundstücke im Seltersweg und in der Bahnhofstraße sind im wesentlichen erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts neu zugeschnitten und bebaut worden. Die Wohn- und Geschäftsgebäude waren daher meist 3- bis 4geschossig und massiv; sie konnten teilweise als "stättlich" bezeichnet werden.

Die Zuschnitte der Grundstücke in der Löwengasse und in der Wolkengasse gingen im wesentlichen noch auf die Verhältnisse des 16. und 17. Jahrhunderts zurück. Dieser Bereich war - wie viele Bereiche der Innenstadt - gekennzeichnet durch:

ungünstige Zuschnitte der Grundstücke mit kleinen Flächen; die Grundstücksbreiten betrugen in vielen Fällen weniger als 7 Meter. Die Wohngebäude waren meist 2geschossig und Fachwerkbauten, infolge Alters vielfach abbruchreif. Die noch vorhandenen Wirtschaftsgebäude waren ursprünglich als Stallungen oder Scheunen gebaut; sie wurden nach Aufgabe der Landwirtschaft für Lagerzwecke verwandt. Sie waren ebenfalls durchweg abbruchreif.

Die Gesamtfläche aller Grundstücke (ohne Straßen- und Wegegrundstücke im Gebiet Seltersweg - Bahnhofstraße Teil II) betrug 12.562 m². Sie verteilte sich auf 23 Eigentümer mit insgesamt 36 Grundstücken. Daraus errechnet sich eine mittlere Besitzgröße von 546 m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 349 m². Beide Zahlen sind - im Gegensatz zu anderen Bereichen der Innenstadt - nicht aussagekräftig, wie ein Blick in den Lageplan mit dem Grundstücksbestand für das Jahr 1948/49 beweist. Es ist deshalb notwendig, von der Lage und Zugänglichkeit der Grundstücke auszugehen; dann ergibt sich:

- a) für die Grundstücke Seltersweg 38 (Zigarren-Möser), 40, 42, 44 und 46 (Konditorei Reuß) eine mittlere Besitzgröße von 1.278 m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 639 m²,
- b) für die Grundstücke Bahnhofstraße 23 (Steinberger Erben), 25, 27, 29, 31 und 33 (Tapetenhaus Kreiling) eine mittlere Besitzgröße von 781 m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 586 m².

Die unter vorstehend a) und b) genannten Daten beweisen, verglichen mit denen der Löwen- und der Wolkengasse (vgl. nachfolgend Ziff. c) und d)) und um den Marktplatz, daß im Seltersweg und in der Bahnhofstraße (Teil II) recht große Grundstücke vorhanden waren. Die Bebauung konnte als locker bezeichnet werden, verglichen mit anderen Bereichen der Innenstadt, soweit sie im sog. "Geschäftsbereich" liegen.

- c) Für die Grundstücke in der Löwengasse eine mittlere Besitzgröße von 224 m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 138 m² und
- d) für die Grundstücke in der Wolkengasse eine mittlere Besitzgröße von 192 m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 137 m².

Mittlere Grundstücksgröße und mittlere Besitzgröße weisen die gleiche Größenordnung auf wie die der ausgesprochenen Innenstadtbereiche um die ehemalige Stadtkirche. Dies ist ein zusätzlicher Beweis dafür, daß beide Gassen schon sehr früh besiedelt worden sind.

Festzuhalten bleibt weiter, daß fast alle Wohn- und Wirtschaftsgebäude im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil II in den Kriegsjahren 1944/45 nicht oder nur geringfügig beschädigt worden waren.

Der Fluchtlinienplan der Innenstadt vom 5. Mai 1949 berücksichtigte diese Tatbestände, indem er:

- a) von einer Verbreiterung des Seltersweges und der Bahnhofstraße ab-sah; die Breite des Seltersweges betrug rund 10 m, die der Bahnhofstraße rund 12,5 m,
- b) nur eine geringe Verbreiterung der Löwengasse auf 8 bis 9 m Breite vorsah, abgesehen von dem ca. 60 m langen Teil entlang des Anwesens Seltersweg 38 (Zigarren-Möser) mit rund 18 m Breite,
- c) die Verbreiterung der Wolkengasse auf ca. 9 m Breite auswies und
- d) die in den 30er Jahren bereits geplante Parallelstraße zum Seltersweg beibehielt. Sie wurde ab der Löwengasse in Richtung Westanlage mit ei-

einer Breite von 16,5 m, also der allgemeinen Breite aller Hauptstraßen der Innenstadt, ausgewiesen. Grund für diese Breite war die Überlegung, daß der Seltersweg ab Löwengasse nicht zerstört war und infolgedessen in Jahrzehnten nicht verbreitert werden konnte. Die Parallelstraße sollte ab der Löwengasse nicht nur Andienungsstraße sein, sondern auch den fließenden Verkehr in der Innenstadt in der Nord-Süd-Richtung aufnehmen.

Wie im Abschnitt Teil I ausgeführt wurde, wurde Mitte der 50er Jahre überprüft, wo zusätzliche Flächen für den ruhenden Verkehr ausgewiesen werden konnten. Im Rahmen dieser Überprüfung wurde der Teil der Parallelstraße zwischen Löwen- und Wolkengasse gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14. Juli 1955 von seither 16,5 auf 23 m Breite ausgeweitet.

Für die Löwengasse und die Wolkengasse war bereits Ende der 30er Jahre eine Flächensanierung vorgesehen worden. Diese Absicht galt auch nach der Beschlußfassung über den Wiederaufbau der Innenstadt vom 5. Mai 1949 unverändert weiter. Infolgedessen war das (damals zuständige) Grundstücks- und Vermessungsamt bestrebt, auch in den beiden vorgenannten Gassen nach und nach einzelne Anwesen anzukaufen. Ende der 60er Jahre waren erworben:

in der Löwengasse (Südseite) 6 Besitzungen mit einer Gesamtfläche von 955 m² und in der

Wolkengasse (Nordseite) 4 Besitzungen mit einer Gesamtfläche von 579 m². Der Ankauf wurde zunächst nicht besonders forciert.

Anfang der 60er Jahre wurde das renommierte Hotel Prinz Carl (Seltersweg 40/42) aufgegeben. Sein Grundbesitz wurde von der Bilka GmbH übernommen und die Gebäude abgebrochen, um auf dieser Fläche ein (mittelgroßes) Kaufhaus zu errichten. Auf Grund eines Tauschvertrages mit dem Kaufhaus, den Eigentümern des Hotels Prinz Carl und der Stadt konnte dabei ein wesentlicher Teil des Grund und Bodens der Parallelstraße zum Seltersweg in diesem Bereich erworben werden.

Das Anwesen Seltersweg 44 (Hut-Schuchardt) ragte mit größeren rückwärtigen Teilen in und über die geplante Parallelstraße hinaus. Das für ihre Anlage benötigte Gelände aus dem Besitz Seltersweg 44 wurde ebenfalls aufgrund eines Tauschvertrages von der Stadt erworben.

Für den Bereich zwischen Seltersweg (mittlerer Teil) - Löwengasse - Parallelstraße (heutiger Name: Katharinengasse) und der Wolkengasse ist festzustellen:

a) die bis dahin recht lockere Bebauung wurde durch Neu- bzw. Erweiterungsbauten nicht unwesentlich verdichtet und

b) die Bebauung selbst, wie in 1949 geplant, durchgeführt. Verblieben sind 4 Besitzungen mit einer Gesamtgröße von 3.808 m², so daß sich eine mittlere Besitzgröße von 952 m² errechnet, also um 326 m² kleiner als vor dem Wiederaufbau. Es ist jedoch nicht zu verkennen, daß die neuen Grundstücke wesentlich besser zugeschnitten und nutzbar sind als vorher. Die Differenzen zwischen 1.278 m² und 952 m² pro Besitzung wurden entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen entschädigt.

Der restliche Teil des Bereiches Seltersweg - Bahnhofstraße Teil II wurde 1971 in die Planung des City-Centers Gießen einbezogen. Hinsichtlich der Absichten und Ziele dieser Planung wird auf das besondere Kapitel "II. Sanierungen" verwiesen.

Der Verfasser dieses Aufsatzes ist der Auffassung, daß bei Anwendung der heutigen städtebaulichen Maßstäbe zumindest die Wohn- und Geschäftshäuser Bahnhofstraße 23 (Steinberger) bis 33 (Tapeten-Kreiling) nicht abgebrochen worden wären.

2.3. Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil III (Pläne Nr. 10, 11 und Bild 9)

Das Teilgebiet wird von den Straßen Seltersweg (südlicher Teil) - Westanlage - Bahnhofstraße (südlicher Teil innerhalb des Anlagenringes) und Wolkengasse begrenzt.

Die Grundstücke in diesen Abschnitten des Seltersweges, der Westanlage und der Bahnhofstraße sind durchweg ebenfalls erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts neu und rechtwinklig zugeschnitten und alsdann bebaut worden. Die Wohn- und Geschäftshäuser waren meist 3- bis 4geschossig, massiv und vielfach (für Gießener Verhältnisse) als "stattlich" zu bezeichnen.

Lediglich die Zuschnitte der Grundstücke Wolkengasse Nr. 7 bis Nr. 23 (jeweils nur ungerade Hausnummern) gingen auf die Verhältnisse des 16. und 17. Jahrhunderts zurück. Ihre Gebäude, meist Fachwerkbauten, wurden bereits Mitte der 30er Jahre als abbruchreif angesehen; sie sollten in die damals geplante Altstadtsanierung einbezogen werden.

Im vorgenannten Bereich waren die Kriegsschäden relativ gering. Lediglich die Anwesen Seltersweg 66, 68 und 70 (Elges, Hotelrestaurant Hindenburg und Tapetenhaus Täubert) waren bis zu etwa 70 % zerstört worden. Die Schäden an den Anwesen Bahnhofstraße 41 (Ampt), 43, 45 und 47 (Pension Kübel) und Westanlage 20 (Frauenarzt Dr. Koch) lagen bei etwa 50 %. In allen Fällen wäre ein Wiederaufbau unter Verwendung der alten Fundamente und der noch aufstehenden massiven Außenwände möglich gewesen.

Im Teil III lag als einzige öffentliche Einrichtung innerhalb des gesamten Gebietes zwischen Seltersweg - Westanlage - Bahnhofstraße und Kaplansgasse das im Jahre 1898 fertiggestellte städtische Volksbad Seltersweg 56. Es wurde im Jahre 1968 wegen Überalterung seiner Einrichtungen abgebrochen, nachdem neben dem Freibad an der Ringallee auch ein neues, modernes Hallenbad errichtet worden war.

Als einzige kulturelle Einrichtung im Bereich zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße bestand im Anwesen Seltersweg 54 das Gloria-Lichtspielhaus (Kino) der Fa. Adam Henrich KG. Es wurde Anfang des Jahres 1975, mitbedingt durch das Vordringen des Fernsehens, geschlossen. In seinen Räumen befinden sich heute 2 Läden.

Im Selterweg und in der Bahnhofstraße waren - mit den bereits genann-

ten Ausnahmen - alle Wohn- und Geschäftshäuser erhalten geblieben. Dies bedingte, daß im Fluchtlinienplan vom 5.5.1949 keine Verbreiterung der beiden Straßen vorgesehen wurde. Hiervon ausgenommen waren die jeweiligen Eckgrundstücke Seltersweg 87 (Schuhhaus Darré) und Seltersweg 70 (Tapetenhaus Täubert). Der Fluchtlinienplan sah hier auf eine Länge von jeweils 18 m eine Zurücknahme der Bau- und Straßenfluchtlinie um rund 3,50 m vor. Beide Eckgrundstücke sollten, von der Frankfurter Straße her gesehen, als Eingang zur Innenstadt einen besonderen städtebaulichen Akzent bilden und deshalb eine höhere Bebauung erhalten. Damit sollte an den Zustand vor der Zerstörung angeknüpft werden. Diese Absicht ist bis Ende 1980 nur beim Schuhhaus Darré - und hier weit über den Plan von 1949 hinaus - verwirklicht worden.

Der Fluchtlinienplan von 1949 sah im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil III die Anlage der bereits mehrfach erwähnten Parallelstraße zum Seltersweg in einer Breite von 16,5 m vor. Schon im Jahre 1939 war für die geplante Straße das Anwesen Westanlage 10 mit ca. 1.000 m² erworben worden.

Die Gesamtfläche aller Grundstücke im Teilbereich III betrug (ohne Straßen und Wege) 27.279 m², verteilt auf 47 Grundstücke und 24 Eigentümer. Daraus ergeben sich: mittlere Grundstücksgröße 580 m² und mittlere Besitzgröße 1.137 m². Ein Vergleich beider Zahlen mit denen des Teils I (126 bzw. 216 m²) und anderer Bereiche der Innenstadt beweist, daß die Struktur des Teils III erheblich von der der inneren Stadt um Marktplatz und Kreuzplatz abwich; sie stammte vom Ende des 19. Jahrhunderts.

Die Änderungen, die seit 1949 auch im Bereich Teil III festzustellen sind, wurden zu einem erheblichen Teil durch die Karstadt Aktiengesellschaft ausgelöst. Es erscheint deshalb geboten, sie ausführlicher darzustellen.

Die Karstadt AG hatte in den 30er Jahren die Räume der Firma Ausstattungshaus Fritz Nowack, Seltersweg 28, übernommen; sie betrieb dort ihre Gießener Niederlassung in der Sonderform einer "Karzentrafiliale". Das Grundstück hatte nur eine Größe von 340 m².

Nach dem 2. Weltkrieg war ein Erwerb von zusätzlichen Anwesen in der Nachbarschaft des Hauses Seltersweg 28 nicht möglich. Die Entwicklung ihrer Filiale nach 1949 veranlaßte die Karstadt AG, eine Verlegung auf ein größeres Grundstück anzustreben. Sie konnte 1952 das Anwesen Seltersweg 64 mit einer Größe von 2.679 m² erwerben. Der auf diesem Grundstück errichtete Neubau konnte im November 1953 bezogen werden.

Der Karstadt AG gelang es, die angrenzenden Grundstücke Seltersweg 58, 60 und 62 in den Jahren 1966/67 zu erwerben. Nach dem Abbruch ihrer Gebäude wurde Ende 1967 mit dem Erweiterungsbau begonnen; er wurde 1968 eröffnet.

Der Neubau Karstadt bewirkte von Anfang an einen starken Zustrom von Käufern aus dem weiten Umland von Gießen in die Innenstadt und hier wiederum in den oberen Seltersweg. Dies wiederum bedingte eine besondere Parkplatznot im Umkreis des Selterstores.

Nachdem das städtische Schwimmbad Seltersweg 56 im Jahre 1968 abgebrochen und bereits im Jahre 1967 das Anwesen Westanlage 20 (Dr. Koch Erben) von der Stadt erworben werden konnte, stand eine genügend große Fläche zur Errichtung eines Parkhauses zur Verfügung. Es sollte entweder von der Karstadt AG oder einer privaten Parkhausgesellschaft erbaut und betrieben werden. Die Stadt erklärte sich bereit, im Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil III zunächst einige kleinere Arrondierungen vorzunehmen und alsdann das für ein Parkhaus benötigte Gelände im Erbbaurecht dem Bauträger des Parkhauses zu überlassen. Erbbauberechtigter und Betreiber des Parkhauses ist die "Gießener Parkhausgesellschaft mbH in Düsseldorf".

Das Parkhaus wurde im Juli 1970 begonnen und im Oktober 1971 mit rund 700 Einstellplätzen fertiggestellt. Es ist durch eine Straßenüberführung unmittelbar mit dem Kaufhaus Karstadt verbunden.

Die Karstadt AG konnte im Laufe der Zeit auch die Anwesen Seltersweg 66, 68, 70 und Westanlage 6 entweder unmittelbar von ihren Eigentümern oder mittelbar auf dem Umweg über die Wohnbau Gießen GmbH erwerben. Eine Folge dieser Ankäufe war die 2. Erweiterung des Kaufhauses; sie wurde im Dezember 1974 begonnen und im August 1975 fertiggestellt.

Die Anwesen Seltersweg 68 und 70 sind noch (1981) in dem baulichen Zustand, in den sie nach der Ausbombung versetzt wurden. Das Pendant zum Schuhhaus Darré als städtebaulicher Akzent am Beginn des Seltersweges fehlt noch immer.

Der starke Straßenverkehr in der Westanlage zwischen Seltersweg und der Bahnhofstraße erforderte eine nochmalige Verbreiterung dieses Straßenstücks. Dafür mußte u.a. das Haus Westanlage 6 abgebrochen werden.

Die Karstadt AG verfügt heute (1980/81) über eine Grundstücksfläche von 8.694 m², von denen 7.677 m² Eigentum sind. Die restlichen 1.017 m² stehen ihr in anderen Rechtsformen (z.B. Erbbaurecht) zur Verfügung. Die Verkaufsfläche beträgt rund 15.000 m². Das Personal in dieser Filiale dürfte derzeit die Grenze von 1.200 überschritten haben. Damit ist die Gießener Filiale der Karstadt AG mit Abstand der größte Kaufhausbetrieb im mittelhessischen Raum.

Wegen der dominierenden Größe des Kaufhauses Karstadt einerseits und der teilweisen Einbeziehung von Grundstücken auf der Südseite der Wolkengasse in das City-Center andererseits wird davon abgesehen, die mittleren Grundstücks- und Besitzgrößen für den Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil III zu ermitteln; sie würden ein unzutreffendes Bild ergeben.

3. Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße (Pläne Nr. 12 und 13)

Der Bereich wird von den Straßen Mühlstraße und Schanzenstraße sowie den dazwischen liegenden Teilstücken von Bahnhofstraße und Westanlage begrenzt.

Das Gebiet hat - ohne Straßenflächen - eine Größe von 24.476 m². In ihm waren 1948 23 Eigentümer mit 42 Grundstücken vorhanden; mittlere Grundstücksgröße 583 m² und mittlere Besitzgröße 1.064 m². Aus beiden Kenndaten geht hervor, daß die Bebauung im wesentlichen erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgt ist.

Flächengröße, mittlere Grundstücks- und Besitzgröße sind fast die gleichen wie im benachbarten Bereich Seltersweg - Bahnhofstraße Teil III. Auch ihre Bausubstanz ist - insgesamt gesehen - etwa gleichwertig.

Besonderheiten im Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße sind:

a) Das Lichtspielhaus Bahnhofstraße 34 mit derzeit rund 1000 Sitzplätzen der Fa. Adam Henrich GmbH in Bad Homburg; es wurde von Anfang an als Lichtspielhaus geplant und in 1912 eröffnet. Es besteht heute noch.

b) Das Gewerkschaftshaus Schanzenstraße 18, das in der Zeit nach 1933 enteignet und auf die "Deutsche Arbeitsfront" übertragen wurde. Das Anwesen wurde nach dem 8. Mai 1945 (Tag der Kapitulation) aufgrund des Gesetzes Nr. 59 der Militärregierung - Amerikanische Besatzungszone - (Rückerstattungsgesetz) zurückerstattet. Es wurde nach 1945 im Grundbuch unter "Vermögensverwaltung der Gewerkschaften" eingetragen.

Nach der Errichtung des neuen Gewerkschaftshauses Walltorstraße 17 (Abzweig des Asterweges von der Walltorstraße) wurde das Grundstück Schanzenstraße 18 von der benachbart liegenden Konsumgenossenschaft eGmbH Gießen angekauft.

c) Der Komplex Schanzenstraße 12 und Mühlstraße 7 mit einer Größe von 5.472 m² (in 1948) war Eigentum der Fa. Schaffstaedt GmbH bzw. ihrer Gesellschafter. Die Fa. Schaffstaedt war ein mittelständisches Unternehmen; sie hatte sich auf den Bau von Schwimmbädern (Einrichtungen), Apparaturen und Heizungen spezialisiert. Sie hatte in den 50er Jahren kleinere Arrondierungen mit ihren Nachbarn vorgenommen und ihre Produktionshallen im Rahmen des Möglichen erweitert.

d) Im Anwesen Schanzenstraße 16 = 3.124 m², das ebenfalls bis zur Mühlstraße reichte, hatte die Konsumgenossenschaft eGmbH Gießen Zentralverwaltung, Zentrallager, eigene Bäckerei und sonstige Einrichtungen untergebracht. Die Konsumgenossenschaft betrieb bereits im Jahre 1925 34 Zweigstellen (Filialen) im Raum um Gießen.

Der Grundbesitz dieser Genossenschaft war während der Herrschaft des Nationalsozialismus zwangsweise auf die "Deutsche Arbeitsfront GmbH in Hamburg" übertragen worden. Auch hier wurde, wie bei dem benachbarten Grundbesitz des Gewerkschaftsbundes, nach dem 8. Mai 1945 eine "Rückerstattung" vorgenommen.

Die Konsumgenossenschaft konnte im Laufe der 50er Jahre - wie bereits erwähnt - noch rund 1.620 m² zusätzlich erwerben, darunter auch das Anwesen Schanzenstraße 18 des Deutschen Gewerkschaftsbundes.

Aus dem unter vorstehend c) und d) Vorgetragenen folgt, daß beide Betriebe (Konsumgenossenschaft und Schaffstaedt) im Jahre 1948 eine Gesamtfläche von 8.596 m² besaßen, das waren rund 35 % des Bereiches Mühlstraße - Schanzenstraße. Sie hatten ihre Betriebsfläche durch Zukäufe in den 50er Jahren auf rund 11.100 m² = 40 % des Bereiches erhöht.

Die meisten Gebäude des Bereiches Mühlstraße - Schanzenstraße wiesen keine oder nur geringe Kriegsschäden auf. Die Straßen Mühlstraße und Schanzenstraße hatten Breiten von rund 10 m. Sie wurden bei der Beschlußfassung über den Wiederaufbau der Innenstadt am 5. Mai 1949 in Führung und Breite als ausreichend angesehen. Mithin waren weder Straßenverbreiterungen noch die Anlage neuer Straßen erforderlich.

Außer den bereits erwähnten Arrondierungen der beiden Betriebe Konsumgenossenschaft und Schaffstaedt sind zwischen 1949 und der Mitte der 60er Jahre kaum Änderungen im Eigentum und in der Bebauung des Bereichs Mühlstraße - Schanzenstraße festzustellen. Bis zum Ende der 60er Jahre besaß die Stadt in diesem Bereich kein Eigentum.

Ende der 60er Jahre hat die Fa. Schaffstaedt GmbH ihre Umsiedlung aus der engen Innenstadt auf eine größere Fläche in dem ausgewiesenen Gewerbegebiet im Stadtteil Wieseck angestrebt und auch durchgeführt. Im Zuge dieser Umsiedlung erwarb die Stadt den gesamten Grundbesitz der Fa. Schaffstaedt GmbH und den ihrer Gesellschafter zwischen Mühlstraße und Schanzenstraße in Größe von rund 5.800 m². Konkrete Vorstellungen über die spätere Verwendung dieser Fläche bestanden im Zeitpunkt des Erwerbs nicht.

Etwa zur gleichen Zeit fanden im mittelhessischen Raum innerhalb der Konsumgenossenschaften größere Umstrukturierungen statt. Dadurch wurde der Grundbesitz der Konsumgenossenschaft eGmbH Gießen zwischen Mühlstraße und Schanzenstraße frei. Auch er wurde von der Stadt Gießen angekauft. Die ehemaligen Lager- bzw. Produktionshallen der beiden Firmen wurden nach und nach abgebrochen. Auf den freigewordenen Flächen entstand ein behelfsmäßiger Parkplatz mit einem Fassungsvermögen für ca. 200 Pkw. Die Verwaltungsgebäude Schanzenstraße 12, 16 und 18 blieben erhalten; sie werden derzeit im wesentlichen als Bürogebäude verwendet.

In der ersten Hälfte der 70er Jahre konnte die Stadt zusätzlich die Anwesen Westanlage 44 und 46 sowie kleinere Flächen, die unmittelbar an das ehemalige Gelände Schaffstaedt und Konsumgenossenschaft anschließen, erwerben.

Der Besitz einer fast unbebauten Fläche von ca. 11.000 m² Größe im Innenstadtbereich mußte jeden Städtebauer locken, auf ihr Bauwerke zu errichten, die sich vom Herkömmlichen überzeugend unterscheiden.

Im Jahre 1977 entstand der Plan, auf dieser Freifläche ein Parkhaus mit mehreren Ebenen zu bauen. Mit Rücksicht auf die vorhandene benach-

barte Wohnbebauung sollte die Parkanlage unterirdisch entstehen. Über dieser Tiefgarage sollten in städtebaulich ansprechender Form in größerem Umfang Wohnbebauung, in geringerem Umfang nicht störende Gewerbeeinheiten entstehen.

Aufgrund dieser Vorgaben des Magistrats wurden von mehreren interessierten Investoren Vorschläge zu ihrer Lösung eingereicht. Nach eingehender Prüfung wurde der Parkbau Borken die Bauherrschaft für das unterirdische Parkhaus mit ca. 600 Einstellplätzen sowie für den das Parkhaus teilweise überdeckenden Gewerbeanteil mit ca. 1.000 m² Nutzfläche übertragen.

Die Bauherrschaft für den über dem Parkhaus angeordneten Wohnteil erhielt die stadteigene Wohnbau Gießen GmbH. Planung und Bauleitung wurden - entsprechend der Aufgabenverteilung - getrennt.

Die Baugrundstücke wurden seitens der Stadt Gießen an die Bauherren nicht übereignet, sondern im Erbbaurecht überlassen.

Die Baumaßnahme wurde im Jahre 1980 begonnen. Im Oktober 1981 soll das unterirdische Parkhaus seinen Betrieb eröffnen. Zu- und Ausfahrt sind nach der Westanlage über das Grundstück Westanlage 44 angeordnet, um dessen Abbruch jahrelange Prozesse zwischen der Stadt Gießen als Eigentümerin und einer Mieterin geführt wurden.

Die aufstehenden Gewerbe- und Wohneinheiten sollen in Abschnitten in den Monaten Februar bis August 1982 bezugsfertig sein. Die 79 Wohneinheiten werden im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau für verschiedene Bedarfsgruppen errichtet. Die mittlere Wohnungsgröße beträgt rund 70 m². Ein zweiter - noch nicht begonnener - Bauabschnitt sieht die Anlage weiterer Gewerberäume und von ca. 20 Eigentumswohnungen vor.

Die Gesamtplanung sieht schließlich auch die Anlage von privatem und öffentlichem Grün vor. Die Mühlstraße soll von jedem Durchgangsverkehr abgehängt werden, um damit ihren Wohnwert zu erhöhen.

Die für die Gesamtanlage anfallenden Baukosten liegen überdurchschnittlich hoch, weil

a) die Gestehungskosten eines unterirdischen Einstellplatzes den eines Platzes in einem oberirdischen Parkhaus um etwa das Doppelte übersteigen. Erschwerend kommt bei dieser Anlage hinzu, daß der Boden des untersten Parkgeschosses unter dem Wasserspiegel der Lahn und damit im Grundwasserstrom der Innenstadt liegt. Mithin mußten deshalb besondere zusätzliche bauliche Vorkehrungen getroffen werden.

b) die Kosten für den Wohnanteil aufgrund einer eigenwilligen und daher aufwendigen Bebauung, die eine Angleichung an die vorhandene historische Bebauung sucht, deutlich über dem Kostengefüge der im sozialen Wohnungsbau üblichen Kosten liegt. Mithin war eine starke, über den sonstigen Rahmen hinausgehende städtische Förderung durch die Gewährung eines entsprechend längerfristigen Zinszuschusses erforderlich. Daneben erfolgte die übliche Förderung durch das Land Hessen bei Refinanzierung mit Bundesmitteln (Wohnungsbaudarlehen).

Die Absicht zur Bebauung der Freifläche im Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße brachte nicht nur erhebliche technische und wirtschaftliche Probleme; sie war auch zu einem Politikum ersten Ranges geworden. Dies wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans erkennbar.

Die Befürworter der Baumaßnahme sind davon überzeugt, daß zur Erhaltung und weiteren Entfaltung von Handel und Dienstleistungsbetrieben in der Innenstadt an ihrem Rand ausreichende Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen müssen. Mithin sei am Innenstadtrand ein Parkhaus zu errichten. Die Mühlstraße sei hierfür ein geeigneter Standort. Zugleich müsse die Freifläche zwischen Mühlstraße und Schanzenstraße mit einem ins Gewicht fallenden Wohnungsbau bebaut werden, um der Entvölkerung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Die Gegner der Bauabsicht, bei denen es sich wohl überwiegend um Bewohner der Mühlstraße und ihrer näheren Umgebung handelt, haben gegen eine reine Wohnbebauung nichts einzuwenden. Sie bekämpften jedoch engagiert die Errichtung eines Parkhauses, auch wenn es unterirdisch ist, weil sie erhebliche Immissionen durch Abgase befürchten. Damit würde die Wohnqualität in der Mühlstraße erheblich gemindert. Außerdem befürchten sie eine verkehrsmäßige Überlastung der Westanlage.

Erst die Zukunft wird zeigen, ob die Befürworter oder die Gegner dieser sicher außergewöhnlichen Baumaßnahme die zutreffenderen Argumente vorbrachten (7).

Der seit Jahren zwischen den Mietern des Hauses Westanlage 44 und der Stadt Gießen als Eigentümerin dieses Grundstücks geführte Rechtsstreit wurde Ende September/Anfang Oktober 1981 durch einen Vergleich beendet. Nach dem Auszug des letzten Mieters wurde das Haus sofort abgebrochen.

Im Plan Nr. 13 ist dieses Haus als noch bestehend eingetragen; von einer nachträglichen Berichtigung des Planes wurde abgesehen, um bei evtl. späteren historischen Arbeiten die genaue Lage des Hauses Westanlage 44 leicht bestimmen zu können.

4. Bereich Walltorstraße - Asterweg Teil II (Pläne Nr. 14 bis 16)

Der Bereich Walltorstraße - Asterweg liegt zwischen den Straßen Walltorstraße - Asterweg und Nordanlage. Der Verfasser hat den südlichen Teil dieses Bereiches mit den damaligen Anwesen Walltorstraße 23 bis 51 (nur ungerade Nummern) und Asterweg 2 bis 26 (nur gerade Nummern) bereits in seinem Aufsatz von 1962 (8) unter Beifügung von Plänen beschrieben.

Es bietet sich an, auch Teil II dieses Bereichs mit den Anwesen Asterweg 32 und 34 sowie Walltorstraße 51 (Schomber) bis 81 (Stadt - jeweils nur ungerade Nummern) zu beschreiben, weil:

a) die Kreuzung des Straßenzuges Nordanlage - Ostanlage mit dem der Walltorstraße - Marburger Straße (Kennedy-Platz) wegen der in der Mitte der 50er Jahre durchgeführten verkehrsmäßigen Lösung als Teil der Innenstadt anzusehen ist, auch wenn die Kreuzung außerhalb des Innenstadtbereiches liegt und

b) die sich seit Ende der 70er Jahre anbahnende Neugestaltung des ehemaligen Betriebsgeländes des Gießener Brauhauses und seiner näheren Umgebung dargestellt werden soll.

Im Teil II waren 1948/49 insgesamt 39 Grundstücke mit einer Größe von 21.687 m² (ohne öffentliche Wege und Straßen) vorhanden; sie gehörten 14 Eigentümern. Fast alle Gebäude dieses Bereichs sind im 2. Weltkrieg zu mehr als 70 % zerstört worden. Die meisten Produktions- und Lagergebäude des Gießener Brauhauses sind dagegen fast vollständig erhalten geblieben.

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 5. Mai 1949 sah die Verbreiterung der Walltorstraße von seither 10 m auf nunmehr 16,5 m (der Standardbreite der wichtigsten Innenstadtstraßen) vor. Die im Asterweg für notwendig gehaltenen Verbreiterungen waren relativ gering.

Zu a) Das Gelände, das für die dringend erforderliche Neugestaltung der Verkehrsverhältnisse am Beginn der Marburger Straße benötigt wurde, lag außerhalb des Anlagenrings. Es war deshalb nicht in die Planung und Beschlußfassung vom 5. Mai 1949 zum Wiederaufbau der Innenstadt einbezogen worden. Das Gelände Ecke Nordanlage mit Marburger Straße umfaßte 8 Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 5.482 m², von denen die Parzellen Nordanlage 61 und 63 nebst einem unbebauten Grundstück mit einer Größe von zusammen 1.235 m² bereits in den 30er Jahren von der Stadt zur Verbesserung der Straßenverhältnisse erworben worden waren.

Die Stadt Gießen erwarb 1951/52 aus dem ehemaligen Besitz der Familie Bock (Zigarrenfabrik, Marburger Straße 5) von deren Rechtsnachfolger eine Fläche von 3.508 m², so daß sie an der Ecke Nordanlage mit Marburger Straße eine Fläche von insgesamt 4.743 m² besaß, deren Gebäude weitgehend zerstört waren. Hiervon wurden 2.736 m² für die Straßenverbreiterung benötigt. Von den restlichen 2.007 m² erhielt die Wiederaufbau AG 1.499 m², auf denen sie alsbald die 5geschossigen Wohnhäuser Nordanlage 55, 57 und 59 sowie das 5geschossige Wohn- und Geschäftshaus Marburger Straße 1 errichtete. Die Restfläche von 508 m² wurde anderweitig verwendet.

Zu b) Die Stadt Gießen sah ab 1971 die gesamte Innenstadt als "saniierungsbedürftig" im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes an. Entsprechende Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung wurden gefaßt. Hierbei wurde die Sanierung des Betriebsgeländes des Gießener Brauhauses mit einer Fläche von rund 8.000 m² teilweise als Substanzsanierung = Beseitigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und teilweise als Struktursanierung = Beseitigung von Funktionsmängeln durch Neustrukturierung des Gebietes, als dringlich angesehen.

In Abstimmung mit der Stadt Gießen erwarb das Brauhaus - das 1974 etwa 165 Mitarbeiter beschäftigte - im Stadtteil Wieseck ein im Industriegebiet liegendes, teilweise schon bebautes Grundstück, um umzusiedeln. Die Stadt erwarb das Betriebsgelände des Brauhauses Nordanlage 60 und 62, ohne bei Vertragsabschluß genau zu wissen, wie das Betriebsgelände in Zukunft zweckmäßig zu nutzen sei.

Der Zuschnitt der Grundstücke und der Gebäudebestand im Bereich Walltorstraße - Asterweg Teil II zu Anfang des Jahres 1980 ist im Plan Nr. 15 dargestellt. Zu diesem Zeitpunkt waren in diesem Bereich 24 Grundstücke mit einer Gesamtgröße von 20.456 m² vorhanden, die 11 Eigentümern gehörten. Für Straßenverbreiterungen wurden - ohne die Änderungen nördlich der Nordanlage - 1.231 m² benötigt.

Die Bundesanstalt für Arbeit in Nürnberg hatte für das Arbeitsamt Gießen, das vor dem 2. Weltkrieg in der Bahnhofstraße 90/92 untergebracht war (Haus Schwarz), nach dem Neubau des Landratsamtes (Ostanlage 39/41) Ende der 50er Jahre dessen Verwaltungsgebäude Landgraf-Philipp-Platz 3 erworben. Es wurde in den folgenden Jahren um einen größeren Anbau auf dem benachbarten Grundstück der Egly-Erben (Landgraf-Philipp-Platz 5 und 7, ehemals Zigarrenfabrik) erweitert.

Der Arbeitsverwaltung sind im Laufe der Zeit vom Gesetzgeber weitere Aufgaben übertragen worden, so daß z.Z. etwa 320 Mitarbeiter beschäftigt werden. Dafür reichte der Raum im Gebäude Landgraf-Philipp-Platz nicht mehr aus, so daß nach und nach weitere Räume angemietet und einzelne Abteilungen verlegt werden mußten. Zur Zeit sind rund 45 % der Mitarbeiter in 6 verschiedenen Gebäuden untergebracht. Die angemieteten Flächen betragen ebenfalls rund 45 % der Flächen im Hauptgebäude. Dieser Zustand ist aufwendig, zeitraubend und auf Dauer untragbar, nicht zuletzt auch wegen der zahlreichen Besucher des Arbeitsamtes.

Um diesem Mißstand abzuhelpen, hat die Bundesanstalt für Arbeit von der Stadt Gießen das ehemalige Betriebsgelände des Gießener Brauhauses (Nordanlage 60 und 62) angekauft; sie hat zusätzlich noch einige Teilflächen von benachbarten Grundstücken erworben, um das neue Arbeitsamt bauen zu können und gewisse Reserven für eventuelle Erweiterungen zu haben.

Voraussetzung für eine Bebauung des ehemaligen Betriebsgeländes des Gießener Brauhauses und seiner Umgebung ist das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplanes nach § 9 BBauG. Um ihn zu schaffen, hatte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen am 1. Februar 1979 seine Aufstellung beschlossen. Er wurde am 7. September 1981 für rechtskräftig erklärt.

Das Plangebiet umfaßt alle im Bereich Walltorstraße - Asterweg Teil II beschriebenen Grundstücke sowie zusätzlich den Teil der Nordanlage, der zwischen der Marburger Straße und dem Asterweg liegt. Der wesentliche Inhalt dieses Bebauungsplanes ist:

- 1) das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen;
- 2) für das Grundstück der Arbeitsverwaltung wird eine 5- bis 8geschossige Bebauung vorgeschrieben;
- 3) es ist (nur für Zwecke der Bundesanstalt für Arbeit) eine Tiefgarage zu schaffen.

- 4) Die noch vorhandenen, derzeit unsichtbaren Mauern und Kasematten der Festung Gießen aus dem 16. Jahrhundert genießen Denkmalschutz; sie sind zu erhalten.
- 5) Etwa 40 % des Baugrundstücks der Bundesanstalt für Arbeit sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen; davon sind ca. 25 % mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
- 6) Eine wesentliche Verbesserung der Verkehrsverhältnisse zwischen Marburger Straße und Asterweg ist herbeizuführen.

Die Bundesanstalt für Arbeit hat Mitte des Jahres 1981 begonnen, die auf den von ihr erworbenen Flächen aufstehenden Gebäude abzubrechen.

Die rechtswirksam gewordene Planung im Bereich Walltorstraße - Asterweg Teil II sowie die geplante Bebauung durch die Bundesanstalt für Arbeit sind - stark vereinfacht - im Lageplan Nr. 16 dargestellt.

5. Gebäude für kulturelle Zwecke

Der Abschnitt I "Wandlungen im baulichen Sektor" soll nicht abgeschlossen werden, ohne nicht die Gebäude zu erwähnen, die vor der Zerstörung im 2. Weltkrieg für kulturelle Zwecke genutzt wurden; alsdann werden die Gebäude benannt, die heute für diese Zwecke zur Verfügung stehen.

In 1935 waren an Gebäuden für kulturelle Zwecke vorhanden:

- a) Brandplatz 2 (Altes Schloß), Eigentümerin die Stadt Gießen; in ihm waren das Oberhessische Museum und die Gail'schen Sammlungen mit den Abteilungen Altertummuseum und Museumsverwaltung untergebracht.
- b) Landgraf-Philipp-Platz 2 (Neues Schloß), Landeseigentum; es diente dem Oberhessischen Museum und den Gail'schen Sammlungen mit den Abteilungen Völkerkunde und Kriegsmuseum sowie der Kunstsammlung der Gustav-Bock-Stiftungen als Domizil.
- c) Brandplatz 3 (Turmhaus am Brand), Eigentümerin die Stadt Gießen; in ihm waren die Ausstellungsräume des Oberhessischen Kunstvereins. Der überwiegende Teil dieses Gebäudes diente jedoch anderen Zwecken.

Während des 2. Weltkrieges wurden die wertvollsten Teile des Oberhessischen Museums und der Gail'schen Sammlungen in das Hungener Schloß ausgelagert. Altes Schloß und Turmhaus am Brand brannten am 6.12.1944 vollständig aus; damit wurden auch alle in beiden Gebäuden verbliebenen Gegenstände vernichtet.

Nach dem Kriege wurden die ausgelagerten Museumsstücke behelfsmäßig im Liebiggymnasium (Stephanstraße 12) untergebracht. Das Neue Schloß wurde nach dem Kriege für Zwecke der Universität verwendet und stand somit dem früheren Zweck nicht mehr zur Verfügung.

Im Jahrzehnt zwischen 1970 und 1980 hat die Stadt Gießen große Anstrengungen unternommen, das Museum in geeigneten Räumen unterzubringen:

a) Nach der Errichtung des städtischen Verwaltungszentrums Berliner Platz 1 bis 3 und dem Umzug aller städtischen Dienststellen wurde das Haus Asterweg 9, das bis dahin die Unterkunft des Stadtbauamtes war, für Museumszwecke bereitgestellt. In ihm sind die Abteilungen für Vor- und Frühgeschichte sowie für Völkerkunde untergebracht.

b) Im Jahre 1975 hatte die Stadt Gießen das Leib'sche Haus (Burgmannenhaus, Georg-Schlosser-Straße 2), eines der ältesten Fachwerkhäuser der Bundesrepublik, angekauft. Sie hat alsbald das Burgmannenhaus abgebrochen und es nach den früheren Maßen als Fachwerkhaus wieder aufgebaut. In ihm ist seit 1977/78 ein Teil des Museums mit den Abteilungen Stadtgeschichte, Bürgerkultur, Volkskunde und Wirtschaftsgeschichte untergebracht.

c) Das Grundstück des Alten Schlosses mit einer Größe von 933 m² wurde 1966 an das Land Hessen mit der Auflage übereignet, es in seiner ursprünglichen Form wieder aufzubauen. Nachdem in späteren Jahren die Planungen des Landes Hessen für die Universität geändert worden waren, wurde das Grundstück des Alten Schlosses vom Land Hessen nicht mehr benötigt und im Jahre 1977 an die Stadt Gießen rücküberignet. Nach dem Abbruch der zum Teil stehengebliebenen Mauern wurde es von Grund auf neu errichtet. Am 1. Juni 1980 wurde es als Museum mit Museumsverwaltung und der Abteilung für Kunst und Kunsthandwerk eröffnet. Es weist auch einen geräumigen und ansprechenden Vortragsaal auf.

d) Schließlich hat die Stadt Gießen im Jahre 1979 auch das Haus Wallenfels (Kirchenplatz 6) angekauft. Es soll, wie das benachbarte Burgmannenhaus, Georg-Schlosser-Straße 2, abgebrochen und nach seinen ehemaligen Maßen wiederaufgebaut werden. Es ist beabsichtigt, nach seinem Neubau die im Hause Asterweg 9 befindlichen Abteilungen des Museums in das Haus Kirchenplatz 6 zu verlegen.

Nach Durchführung aller Maßnahmen stehen dann in unmittelbarer Nähe des historischen Stadtkirchenturms, der ebenfalls Ende der 70er Jahre mit tatkräftiger finanzieller Unterstützung der Stadt wieder seine welsche Haube erhielt, ausreichende und zugleich ansprechende Räume für kulturelle Zwecke zur Verfügung. Dies ist eine sichtbare Bereicherung der sonst weitgehend nur dem Handel und Gewerbe verhafteten Innenstadt.

Die Zuschnitte der Grundstücke und ihre Bebauung rund um den Stadtkirchenturm (Stand 1948 bzw. 1975) sind als Lagepläne Nr. 17 und 18 beigefügt (vgl. IV Pläne und Tabellen). S. 97 f.).

II. Sanierungen

Allgemeines

Es wird oft übersehen, daß Wohn- und sonstige Gebäude zwar recht langlebig, aber doch nur Wirtschaftsgüter sind. Sie unterliegen daher wie alle Wirtschaftsgüter der Abnutzung und Überalterung; sie werden im Laufe der Zeit auch unmodern. Die Folge ist, daß trotz ordnungsgemäßer Instandhaltung allmählich überalterte Baugebiete mit ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen. Solche Baugebiete werden heute vielfach als "städtebauliche Mißstände" bezeichnet; dies ist besonders dann der Fall, wenn jene Baugebiete den heutigen baurechtlichen Bestimmungen wie Belichtung, Belüftung usw. weitgehend nicht mehr entsprechen.

Bauliche Mißstände hat es zu allen Zeiten gegeben; es wird sie auch in Zukunft geben. Für ihre Beseitigung ist entscheidend, welche Rechtsgrundlagen bestehen, welche Prioritäten gesetzt werden und welche Mittel und Subventionen hierfür bereitgestellt werden können. Ein gutes Beispiel hierfür ist die Entwicklung der Innenstadt von Gießen seit der Mitte des vorigen Jahrhunderts.

1. Rechtsgrundlagen

Das Baurecht von 1857 im ehemaligen Großherzogtum Hessen eröffnete den Gemeinden keine besonderen Hilfen zur Beseitigung der städtebaulichen Mißstände aus früheren Jahrhunderten. Dies wirkte sich in besonderem Maße nachteilig für die Stadt Gießen aus, die als ehemalige Festung (bis 1810) besonders eng bebaut war.

Das Gesetz, die allgemeine Bauordnung betreffend, vom 30. April 1881 und die zu dessen Ausführung erlassene Verordnung vom 1. Februar 1882, die beide am 1. April 1882 in Kraft traten, eröffneten der Stadt die Möglichkeit, stärker als seither in das planerische und bauliche Geschehen in der Innenstadt einzugreifen. Dieses Gesetz hatte Gültigkeit bis 1948. Hinsichtlich der Entwicklung der Innenstadt bis 1948 wird auf den Aufsatz des Verfassers (9) verwiesen.

Die Zerstörung der Städte als Folge des 2. Weltkrieges und die Neubildung des Landes Hessen in 1945 erforderten eine wesentliche Erweiterung und zugleich Vereinheitlichung der in den einzelnen Landesteilen gültigen verschiedenen Baurechte. Dies galt vor allem für den Bereich der Planung, der darauf basierenden Bodenordnungsmaßnahmen und des Entschädigungsrechtes (z.B. bei Enteignungen). Die notwendig gewordenen Regelungen enthält das Hessische Gesetz über den Aufbau der Städte und Dörfer des Landes Hessen vom 25. Oktober 1948 (Hess. Aufbaugesetz). Teile des Hess. Baurechts von 1881/82 blieben für den Regierungsbezirk Darmstadt zunächst weiter bestehen, so u.a. das Recht zur Erhebung von Anliegerbeiträgen.

Wenn auch das Hess. Aufbaugesetz kaum länger als ein Jahrzehnt Geltung besaß, so hat es doch die Entwicklung der Stadt Gießen und hier insbesondere die der Innenstadt entscheidend geprägt. Unter seiner

Gültigkeit wurde am 5. Mai 1949 die Planung zum Wiederaufbau der Innenstadt beschlossen. Die Bodenordnungsmaßnahmen und der Wiederaufbau sind nach diesem Gesetz auch weitgehend durchgeführt worden. Damit wurden Fakten geschaffen, die im wesentlichen ein volles Jahrhundert Bestand haben werden.

Das Baurecht gehörte bis 1960 in die alleinige Kompetenz der Länder. Alle Versuche ab dem Jahre 1919, das Baurecht der Reichs- und ab 1945 der Bundesgesetzgebung zu unterwerfen, waren bis 1960 erfolglos geblieben.

Mit dem Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960, verkündet am 29. Juni 1960, wurde das Hess. Aufbaugesetz von 1948 abgelöst.

Nach den Bestimmungen des BBauG werden seit 1960 Bebauungspläne aufgestellt, Baulandumlegungen durchgeführt und Anliegerbeiträge erhoben. Zur Zeit wird der neue Flächennutzungsplan für die Stadt Gießen bearbeitet, der den Flächennutzungsplan von 1960 - aufgestellt und noch beschlossen nach dem Hess. Aufbaugesetz - ablösen soll.

In vielen Städten der Bundesrepublik waren nach dem 2. Weltkrieg ganze Bauquartiere ohne Rücksicht auf vorhandene Bausubstanz und gewachsene Strukturen niedergelegt worden. Vielfach entstanden auf den freien Flächen Bauten für Dienstleistungsbetriebe jeder Art, oft in Form von Hochhäusern. Dabei wurden neue Wohnungen anstelle der vernichteten kaum geschaffen, so daß eine echte Entvölkerung dieser Baugebiete eintrat.

Ende der 60er Jahre wurde allgemein erkannt, da durch die totalen Sanierungen neue städtebauliche Mißstände verursacht worden waren. Um sie zukünftig auszuschließen, wurde am 1. Juli 1971 vom Gesetzgeber das Städtebauförderungsgesetz verabschiedet. Das Bundesbaugesetz blieb daneben weiterhin in Kraft. Das Städtebauförderungsgesetz begründete die Einführung eines neuen bodenrechtlichen Instruments für Sanierungen. Es gab daneben den betroffenen Eigentümern und Mietern auch erweiterte Mitwirkungsmöglichkeiten. Zum anderen begründete es - und das ist entscheidend - ein finanzielles Mitwirken von Bund und Ländern bei anerkannten Förderungsmaßnahmen.

Anläßlich des 10jährigen Bestehens des Städtebauförderungsgesetzes teilte Bundesbauminister Haack mit, daß in diesen 10 Jahren 636 Sanierungsmaßnahmen und 32 Entwicklungsmaßnahmen in 522 Städten und Gemeinden mit einem Volumen von 7,5 Milliarden DM seitens des Bundes und der Länder gefördert worden seien.

Aufgrund des Städtebauförderungsgesetzes beschloß am 30.9.1971 die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gießen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße. Ziel der Sanierung sollte sein, den Bereich zwischen den beiden Straßen sowohl für geschäftliche Unternehmen als auch für das Wohnen besser als bisher nutzbar zu machen.

Zum Sanierungsträger wurde die Treukredit Aktiengesellschaft für Stadt- und Gemeindeentwicklung in Bonn-Beuel verpflichtet. Ihr oblag im wesentlichen der Ankauf der Grundstücke im Sanierungsgebiet, soweit sie nicht bereits von der Stadt Gießen erworben worden waren.

Bauträger wurde die Neue Heimat Süd-West in Frankfurt/M., die bereits mehrfach ähnliche Aufgaben gelöst hatte. Sie wurde auch Eigentümerin der zu sanierenden Grundstücke.

Aufgrund der neuentwickelten Bebauungspläne für die Stadtmitte entstand im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes (nördlich der Löwengasse) auf einer Fläche von rund 4.660 m² eine Filiale des Kaufhauses Horten. Der Betrieb Horten wurde im Oktober 1976 eröffnet.

Auf dem südlichen Teil wurde von der Neuen Heimat Süd-West der Komplex Bahnhofstraße 15, 17, 19, Reichensand 3, 5, 7, 9, 11 und Katharinengasse 12 und 14 geplant und gebaut. Der Neubau enthält Geschäfte, Praxen und Wohnungen. Dieser Komplex sollte nach seiner Erstellung in Form von Wohnungs- oder Teileigentum an Interessenten veräußert, d.h. privatisiert werden. Größe des bebauten Grundstücks dieses Komplexes = 5.805 m². Die neugeschaffenen Wohnungen und Geschäfte wurden Ende 1978/Anfang 1979 bezogen.

Es war dem Verfasser nicht möglich festzustellen, ob und wenn ja, in welcher Höhe der Stadt Gießen Zuschüsse nach dem Städtebauförderungsgesetz für diese oder andere Maßnahmen gewährt wurden.

2. Prioritäten

Ab Mitte der 30er Jahre wurde der Sanierung der Innenstadt eine hohe Priorität zuerkannt. Da Sanierungen stets eine längere Zeit benötigen, ehe Ergebnisse für jedermann sichtbar werden, wurde bis zum Kriegsbeginn (1.9.1939) nur die Altstadtsanierung Teil I (Kirchenplatz - Lindenplatz) abgeschlossen (10). Während des Krieges mußten sämtliche Sanierungsarbeiten - auch die planerischer Natur - unterbleiben.

Der Wiederaufbau der Innenstadt (ab Herbst 1949), der zugleich auch eine grundlegende Flächensanierung sein sollte, hatte bis zum Beginn der 60er Jahre höchsten Stellenwert. Alle Arbeiten sollten beschleunigt begonnen und abgeschlossen werden. Dies wurde zweifellos auch erreicht (11). Der Anfang der 60er Jahre erreichte Stand des Wiederaufbaus in den wichtigsten Straßen der Innenstadt war zugleich auch ein gewisser Abschluß der Sanierungsmaßnahmen. Außer dem Bereich der Löwengasse, Wolkengasse und Katharinengasse (alt) gab es kein Gebiet, für das dringende Sanierungsmaßnahmen erforderlich erschienen.

An ihre Stelle traten andere wichtige städtebauliche Aufgaben wie z.B. die Bebauung des Rodtberggebietes, der Anneröder Siedlung 2. Teil, die Erweiterung der Stadtteile Klein-Linden und Wieseck. Erst mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes von 1971 und dem Freiwerden größerer Flächen als Folge von Aus- oder Umsiedlungen rückte die noch ausstehende Sanierung der Innenstadt wieder stärker in den Vordergrund.

3. Kosten

Die Kosten einer Sanierung sind beträchtlich. Sie entstehen insbesondere für:

- a) den Grunderwerb der zu verbreitenden oder neu anzulegenden Straßen,
- b) Entschädigungen für abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile und
- c) den Ausbau der neuen Straßen und der Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Bei den Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt ist zu unterscheiden zwischen:

- a) der Phase von 1949 bis etwa 1965 und
- b) der ab etwa 1965.

Zu a) In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 5. Mai 1949 war auch der Beschluß auf die Einleitung und Durchführung eines Baulandumlegungsverfahrens für die zerstörten Teile der Innenstadt gefaßt worden. In ihm war die Freilegungspflicht, das ist die kostenlose Landabgabe an die Gemeinde bei der Durchführung eines Umlegungsverfahrens, auf 9,4 % der eingeworfenen Fläche festgesetzt worden. Er entsprach dem aufgrund der Planung errechneten Bedarf von zusätzlichen Straßenflächen von rund 23.100 m², der sich um die aufzuhebenden Gas- und Straßen in Größe von rund 4.000 m² auf rund 19.100 m² verminderte.

Für den Grunderwerb für Straßenverbreiterungen und zur Anlage neuer Straßen sind in der Phase bis zur Mitte der 60er Jahre, insgesamt gesehen, kaum Kosten angefallen. In dieser Zeit sind rund 80 % der benötigten Flächen nach der Planung vom 5. Mai 1949 erworben worden.

Zu b) Soweit Gebäude in das künftige Straßengelände ragten, war ihr Wert infolge Alters und minderer Ausstattung durchweg gering. Außerdem bestand noch der sog. Preisstopp aus dem Jahre 1936, so daß von daher überhöhte Preisforderungen nicht durchsetzbar waren. Hinweis: Der Baupreisindex, bezogen auf 1913 = 100, lag 1955/56 bei rund 320; er lag 1980 bei über 1.300, also viermal so hoch.

Für Gebäudereste und Fundamente waren nur in wenigen Fällen Entschädigungen zu leisten. Fast alle Eigentümer in den durch den 2. Weltkrieg zerstörten Teilen der Innenstadt schlossen sich der Argumentation der Stadtverwaltung an, daß die Gebäudereste auch dann nicht wiederzuverwenden wären, wenn in den alten Grundstücksgrenzen wiederaufgebaut werden könnte.

Zu c) Alle Straßen, die in Breite, Führung und Höhenlage geändert wurden, waren vollständig neu zu bauen. Hierbei entstanden z.T. erhöhte Baukosten, weil einmal zahlreiche Fundamente ehemaliger Gebäude beseitigt und Hohlräume (frühere Keller) verfüllt und verdichtet werden mußten. Außerdem waren die Leitungen für Strom, Wasser und Gas neu zu verlegen. Alle hierbei entstandenen Kosten wurden von der Stadt getragen und nicht umgelegt. Sie waren nicht unbeträchtlich.

Anders liegen die Verhältnisse bei den größeren Flächensanierungen, die nach 1965 eingeleitet wurden. Dies gilt insbesondere für die Sanierung zwischen Seltersweg und Bahnhofstraße, die am 30.9.1971 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Hierfür mußten u.a. auch Grundstücke mit 4geschossigen erhaltenswerten Massivgebäuden erworben werden. Dies galt insbesondere für die Vordergebäude Bahnhofstraße 23 bis 33 (nur ungerade Hausnummern), die durchweg mit Heizung und Bädern ausgestattet und in einem mittleren bis guten Zustand waren. Infolgedessen waren die für die Gebäude zu zahlenden Entschädigungen relativ hoch; sie überschritten den Wert des Grund und Bodens nicht unbeträchtlich.

Hinzu kommen die nicht unwesentlichen Abbruchkosten, die vorzeitige Ablösung gewerblicher Mietverträge sowie die Kosten für die Umsetzung von Mietern. Den Kosten sind auch die Zinsen für Zwischenkredite bzw. der Zinsverlust hinzuzurechnen, falls die Kaufpreise aus vorhandenen Barmitteln gezahlt wurden. Außerdem war, da fast alle Erwerbe über Kauf- bzw. Tauschverträge abgewickelt wurden, keine sogenannte Freilegungspflicht für Grundstücksflächen zu leisten, wie dies in der Periode von 1949 bis zur Mitte der 60er Jahre üblich, aber auch rechtens war.

Die Kosten der Flächensanierungen ab etwa 1965 übertrafen im allgemeinen den Bodenwert um nicht unerhebliche Beträge; sie werden oft als "unrentierliche Kosten" bezeichnet. Überhöhte Kosten dieser Art können zwar von Banken, Versicherungen und großen Kaufhäusern, nicht aber von gemeinnützigen oder auch freien Wohnungsunternehmen aufgebracht werden, wenn die neuen Gebäude im wesentlichen für Wohnzwecke errichtet werden sollen. Wird das Vorhaben als "förderungswürdig" anerkannt, so übernehmen Bund und Land Zuschüsse oder Subventionen. In allen anderen Fällen muß die Gemeinde, die solche Maßnahmen beschlossen hat, die unrentierlichen Kosten durch geeignete finanzielle Maßnahmen herabsubventionieren.

III. Wandlungen im gesellschaftlichen Bereich

Bereits im Aufsatz des Verfassers von 1962 (1) wurde in den Seiten 115 ff versucht, neben den sichtbaren baulichen Veränderungen auch die im gesellschaftlichen Bereich, damals meist "soziologischer Bereich" genannt, aufzuzeigen. Insoweit wird auf die früheren Feststellungen verwiesen.

Im nachfolgenden sollen einzelne, damals noch nicht oder nur in Ansätzen erkennbare Wandlungen behandelt werden, und zwar

1. Entvölkerung der Innenstadt ?
2. Wandlung der Eigentumsverhältnisse
3. Umsetzung von Betrieben
4. Die Fußgängerzone
5. Wandlung der Wertverhältnisse
6. Der Film als kulturelle Aufgabe

1. Entvölkerung der Innenstadt?

Allgemeines

In Gießen wird allgemein angenommen, daß sich die Innenstadt (Gebiet innerhalb des Anlagenrings) im zunehmenden Maße entvölkere. Dies sei eine unmittelbare Folge des Ankaufs bebauter Grundstücke durch "Geldleute" oder durch kapitalstarke Gesellschaften mit nachfolgendem Abbruch der Wohngebäude durch die Käufer. Sie würden alsdann an Stelle der seitherigen Wohngebäude hochrentierliche Geschäftshäuser errichten. Die dadurch zunehmende Entvölkerung der Innenstadt müsse mit allen Mitteln unterbunden werden. Diese Annahme ist unzutreffend; sie muß berichtigt werden.

A) Verluste an Wohnraum

Es ist unbestritten, daß durch

- a) die notwendige Verbreiterung bestehender und die Anlage neuer Straßen beim Wiederaufbau nach 1945,
- b) die Einbeziehung von Grundstücken mit Wohngebäuden in öffentliche Grundstücke (z.B. in Schul- oder Behördenparzellen) und
- c) den Neubau von größeren Geschäftshäusern (z.B. Karstadt, Kerber, Horten, Bezirkssparkasse usw.)

die mit Wohngebäuden bebaute Fläche der Innenstadt seit 1949 spürbar kleiner geworden ist.

Nach Ansicht des Verfassers muß aus den vorgenannten Gründen eine Verkleinerung der Gesamtfläche ehemals bebauter Grundstücke in einem Umfang von rund 23 % angenommen werden. Infolgedessen, so sollte man meinen, müßte auch eine erhebliche Abnahme der Wohnungen und parallel dazu eine Abnahme der innerstädtischen Wohnbevölkerung eingetreten sein.

Das Problem der Bevölkerungsentwicklung der Innenstadt ist jedoch vielschichtiger. Es muß deshalb aufgrund von Tatbeständen und Zahlen eine objektive Aussage erarbeitet werden. Dazu sind einige allgemeine Angaben aus den statistischen Mitteilungen der Stadt Gießen über Bewohner, Wohnungen und Wohnräume zur besseren Übersicht zusammengefaßt und ausgewertet worden (vgl. IV. Pläne und Tabellen Nr. 22). Von der Statistik werden als Einwohner alle Personen gezählt, die ihren ersten oder zweiten Wohnsitz in Gießen haben. Damit sind auch alle in der Stadt Gießen wohnenden Studenten erfaßt.

Als Wohnräume gelten alle Räume, die größer als 6 m² sind. Für Küchen sind kleine Mindestgrößen festgesetzt; Kochnischen werden nicht mitgezählt.

Da erst Ende der 50er Jahre die dringendste Wohnungsnot behoben war, wird die Zeit von 1945 bis Ende 1958 nicht in die Untersuchung einbezogen; sie ergäbe unzutreffende Ergebnisse. Aus der Tabelle (IV. Pläne

und Tabellen Nr. 22) folgt, daß

a) die Belegung der Durchschnittswohnung mit 3,65 Personen im Jahre 1959 auf 2,54 Personen im Jahre 1980 kontinuierlich zurückgegangen ist; die Abnahme beträgt rund 30 % vom Ausgangswert 3,65,

b) dem einzelnen Bewohner statt 1,08 Wohnräume im Jahre 1959 nunmehr 1,61 Wohnräume im Jahre 1980 zur Verfügung stehen. Das ist eine Zunahme (Auflockerung) von 48 %, gerechnet vom Ausgangsjahr 1959.

Daraus ist zu folgern: wären im Zeitraum von 1959 bis 1980 in einem Stadtbereich keine Wohnhäuser abgebrochen oder Wohnräume zweckentfremdet und auch keine neuen Wohngebäude errichtet worden, so ist in diesem Stadtteil eine natürliche Abnahme der Bevölkerung von rund 30 % eingetreten. Diese Abnahme läßt sich mit dem zunehmenden Wohlstand und der Verkleinerung der Familien begründen. Sie gilt auch für die Innenstadt. Die allgemeine Abnahme kann zusätzlich auch mit den deutlich abnehmenden Wahlberechtigten in den einzelnen Wahlbezirken - selbst für einen Zeitraum von nur 5 Jahren - überzeugend bewiesen werden (12).

Die "statistische Wohnung" in Gießen als Mittelwert aller Wohnungen hatte im Jahre 1959 = 3,94, im Jahre 1969 = 4,03 und im Jahre 1979 = 4,08 Wohnräume. Er ist über 20 Jahre annähernd gleich geblieben. Mithin können für einen Vergleich der Wohndichten entweder die Zahl der Wohnungen oder (hilfsweise) die Grund- bzw. die Geschoßflächenzahlen in einzelnen Bereichen ein objektiver Maßstab sein.

B) Gewinne an Wohnraum

Dem Verlust an Wohnraum stehen auch beträchtliche Gewinne gegenüber. Als Gründe für das Mehr an Wohnungen sind z.B. zu nennen:

a) Der Verfasser hat bereits in seinem Aufsatz von 1962 (13) ausgeführt, daß vielfach mehr Geschosse gebaut wurden, als in der Planung vom 5. Mai 1949 vorgesehen und vor der Zerstörung vorhanden waren. Dies gilt vor allem in den auf 16,5 m verbreiterten Straßen Neuen Bäume - Schulstraße - Marktplatz - Marktstraße und Neustadt (Ost-Westachse) sowie Walltorstraße - Lindenplatz - Kirchenplatz - Marktplatz - Mäusbürg - Kreuzplatz und unteren Seltersweg (Nord-Südachse).

Die gleiche Entwicklung ist auch bei den auf 12,5 m verbreiterten Straßen wie Sonnenstraße und Neuenweg u.a. festzustellen. Die neuen Gebäude haben daher durchweg 1 bis 2 Geschosse mehr, als die alten Gebäude vor der Zerstörung hatten. Erstere haben damit auch mehr Wohnungen und Wohnflächen. Baurechtlich gesehen bedeutet dies, daß trotz kleinerer Grundstücksfläche und dadurch bedingter kleinerer Grundflächenzahl (GRZ) die Geschoßflächenzahl (GFZ) gegenüber früher gestiegen ist.

Hinweis: Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundstücksfläche im Verhältnis zum gesamten Baugrundstück (letzteres mit 1,0 angesetzt) bebaut sind. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschoßflächen (als Summe) je Quadratmeter

Baugrundstück (letzteres wiederum mit 1,0 angesetzt) vorhanden sind.

b) die Zunahme der Geschoßflächenzahl ist insbesondere für diejenigen Bereiche nachweisbar, in denen eine ausgesprochene Flächensanierung durchgeführt wurde. Hier ein Beispiel:

Im Bereich Löbers Hof - Sandgasse - Pfarrgarten und Neustadt wurden von der Stadt bzw. der damaligen Wiederaufbau AG 35 von insgesamt 36 von der Sanierung betroffenen Grundstücken erworben. Soweit Gebäude nicht zerstört waren, wurden sie alsbald abgebrochen, darunter auch das Jahrhunderte alte städtische "Stockhaus" (frühere Bezeichnung für Gefängnis). Auf dem neugebildeten Baugrundstück entstanden:

eine eingeschossige Ladenfront (Neustadt 12 und 22),
ein 4geschossiger Wohnblock (Pfarrgarten 7, 9 und 11) und
ein 9geschossiges Punkthaus (Pfarrgarten 5).

Für dieses Grundstück errechnen sich:

GRZ vor der Zerstörung: 0,53; nach dem Wiederaufbau: 0,36,
GFZ vor der Zerstörung: 0,84; nach dem Wiederaufbau: 1,18.

Während gegenüber früher die Grundflächenzahl um rund 33 % abgenommen hat, ist die Geschoßflächenzahl um rund 40 % gestiegen, oder anders ausgedrückt:

Trotz verbreiteter Straßen, einer neu angelegten Grünfläche auf dem Baugrundstück, die wesentlich größer ist als die Summe der früheren Höfe und Freiflächen, hat die Nettowohnfläche um rund 40 % zugenommen, das sind im vorliegenden Falle rund 1.280 m² oder 20 Dreizimmerwohnungen zu 65 m² Wohnfläche; sie ist die mittlere Größe einer Dreizimmerwohnung im sozialen Wohnungsbau zum Beginn der 60er Jahre, dem Zeitpunkt der Errichtung dieser Wohnungen (vgl. IV. Lagepläne Nr. 19 und 20).

c) Eine erhebliche Zunahme von Wohnungen gegenüber dem Bestand vor der Zerstörung ist besonders bei Hochhäusern (Häuser mit mehr als 30 m Höhe) eingetreten. Auch hierfür ein Beispiel:

Im Abschnitt Bereich Neuen Bäume NW (Ziff. I/1) wurde die Entstehung des Komplexes Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 beschrieben. Auf der vom Bauträger für dieses Projekt erworbenen Fläche waren vor der Zerstörung 17 Wohnungen vorhanden. Die übrigen Gebäude dieser Fläche wurden gewerblich genutzt. Gemäß der Teilungsgenehmigung für den vorgenannten Komplex wurden gebildet:

147 Eigentumswohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 69,2 m² sowie
8 Läden bzw. Praxen mit einer durchschnittlichen Größe von 157 m².

Mithin sind auf der gleichen Fläche, vermindert um die Abgabe von zusätzlichem Straßengelände, 130 Wohnungen mehr als vor der Zerstörung vorhanden.

d) Eine erhebliche Zunahme von Wohnungen ist auch auf denjenigen Flächen festzustellen, deren seitherige gewerbliche Nutzung infolge Verlagerung der Betriebe entfiel, sofern die freigewordenen Flächen von der Stadt erworben und alsdann überwiegend zur Errichtung von Wohnungen bereitgestellt wurden. Auch hierfür ein Beispiel:

Im Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße wurden, wie bereits nachgewiesen, rund 10.000 m² bis dahin überwiegend gewerblich genutzte Flächen zu Beginn der 70er Jahre von der Stadt angekauft; auf dieser Fläche entstehen zur Zeit:

79 Mietwohnungen mit einer mittleren Größe von 71,0 m²,
ca. 1.000 m² gewerbliche Flächen (Läden, Praxen usw.) in Form von
Teileigentum sowie
600 Einstellplätze in einer Tiefgarage.

20 Eigentumswohnungen sollen demnächst als 2. Bauabschnitt entstehen (14).

Ergebnis: Nach den Ermittlungen des Verfassers gleichen sich in der Innenstadt die Verluste und Gewinne an Wohnflächen, gemessen in m², annähernd aus. Wenn keine oder nur geringe Verluste an Wohnfläche eingetreten sind, kann der Abbruch der meist völlig überalterten Wohngebäude nicht als Grund für die (behauptete) Entvölkerung der Innenstadt herangezogen werden.

e) Daß in Gießen bis jetzt keine echte Entvölkerung der Innenstadt eingetreten ist, kann auch in anderer Weise belegt werden. Die Einwohnerzahl der Innenstadt (innerhalb des Anlagenrings) betrug am 1. Mai 1981 = 5.103. Leider sind die Ergebnisse der Volkszählung vom 17. Mai 1939 so dürftig, daß ein Vergleich zwischen dem Bevölkerungsstand von 1939 und dem von 1981 nicht möglich ist. Selbst wenn die Ergebnisse von 1939 aufbereitet vorlägen, so müßte doch die allgemeine Abnahme der Wohndichte infolge des höheren Lebensstandards bzw. der Zunahme der Kleinfamilien berücksichtigt werden.

Es muß deshalb auch hier ein Maßstab gefunden werden, der eine Glaubhaftmachung der nicht eingetretenen Minderung der Wohndichte gestattet. Ein solcher wird in der Zahl der Bewohner pro Hektar bebauter Fläche (ohne Straßen, Wege, Wasserläufe, öffentliche Grünflächen usw.) gesehen. Deshalb wird nachfolgend die Wohndichte der Innenstadt pro Hektar mit der der Stadtteile Klein-Linden, Wieseck, Allendorf, Rödgen und auch mit der restlichen Stadt verglichen.

Begründung für die Auswahl der Vororte ist: Jeder dieser Stadtteile ist historisch gewachsen. In allen sind Kirchen, Schulen, Gemeinde- oder Bürgerhäuser und sonstige Einrichtungen vorhanden, die für ein urbanes Wohnen wichtig sind.

Die Innenstadt hat zwar kein Bürgerhaus, dafür aber das Stadttheater, Museen und Lichtspielhäuser.

Im Stadtteil Wieseck ist ein Altersheim, in der Innenstadt das Ev. Krankenhaus mit angeschlossenem Altersheim, also ebenfalls vergleichbare Einrichtungen. Die früher in den Vororten vorhandenen Ställe und

Scheunen werden heute überwiegend gewerblich genutzt; sie sind vielfach auch in Wohnraum umgewandelt worden. Die Innenstadt weist für eine gewerbliche Nutzung zahlreiche Kaufhäuser, Behörden- und sonstige Dienstleistungsbetriebe auf, so daß die bebauten Flächen in der Innenstadt ebenfalls nicht nur dem Wohnen dienen. Es ergibt sich folgende Aufgliederung:

| Gebiet | Bewohner am 1.5.1981 | Bebaute Fläche ha | Einwohner pro ha | gewogenes Mittel |
|--|----------------------------|-------------------------|------------------------|---------------------|
| Klein-Linden | 4.198 | 56,58 | 74,2 | 67,0 |
| Wieseck | 7.006 | 103,76 | 67,5 | |
| Allendorf | 1.928 | 30,04 | 64,2 | |
| Rödgen | 1.858 | 33,40 | 55,6 | |
| Innenstadt | 5.103 | 35,76 | 142,7 | - |
| Gießen (ohne Vororte und Innenstadt) | 54.179 | 761,00 | 71,2 | - |

Die letzte Zeile der vorstehenden Tabelle enthält die Angaben für die Stadt Gießen ohne Innenstadt und Vororte. Dazu ein Hinweis: Im Liegenschaftskataster werden bei größeren bebauten Grundstücken nur diejenigen Teile als "bebaute Flächen" registriert, die auch bebaut sind, nicht aber Gärten und sonstige Flächen für anderweitige Nutzungen.

Aufgrund der vorstehenden Tabelle folgt, daß die derzeitige Wohndichte der Innenstadt rund das Doppelte des gewogenen Mittels der vier Stadtteile Klein-Linden, Wieseck, Allendorf und Rödgen beträgt. Überraschend ist, daß die Wohndichte der Stadt ohne die Vororte und ohne Innenstadt mit einer Einwohnerzahl von rund 54.000 und ca. 761 ha bebauter Fläche praktisch dem gewogenen Mittel der vier genannten Vororte entspricht; sie beträgt damit ebenfalls nur 50 % der Wohndichte der Innenstadt. Bei einer weiteren Aufgliederung ist festzustellen, daß kein anderer Stadtteil vergleichbarer Größe die Wohndichte der Innenstadt erreicht oder gar überschreitet. Mit der Fertigstellung der Neubauten in der Mühlenstraße im Jahre 1982 und der demnächst zu erwartenden Bebauung am Brandplatz kann alsdann in der Innenstadt mit einer Wohndichte von etwa 150 Personen pro Hektar gerechnet werden.

Werden von der bebauten Fläche der Kernstadt mit 761 ha (ohne Innenstadt und die Stadtteile Klein-Linden, Wieseck, Allendorf und Rödgen) 230 ha, das entspricht etwa der gesamten bebauten Fläche der vorgenannten Vororte als Ausgleich für größere Industriebetriebe, für das Klinikum und für verschiedene militärische Gebäudekomplexe der Kernstadt abgesetzt, so ergibt dies eine Wohndichte von rund 102 Personen pro ha bebauter Fläche.

Auch bei dieser Berechnung liegt die Wohndichte der Innenstadt noch rund 50 % höher als die der Kernstadt.

Hinweis: Die angegebenen Einwohnerzahlen sind den statistischen Mitteilungen der Stadt mit Stichtag 1. Mai 1981 entnommen worden. Die bebauten Flächen der 4 ehemals selbständigen Gemeinden und der Stadt Gießen sind dem Liegenschaftskataster mit Stand 31.12.1980 entnommen. In ihnen sind die Flächen von Baulücken (Bauplätze) nicht enthalten. Die Größe der bebauten Grundstücke der Innenstadt mußte gesondert erfaßt werden; ihre Ermittlung wurde nach den gleichen Grundsätzen wie im Liegenschaftskataster vorgenommen. Miterfaßt wurden auch alle, nur universitären Zwecken dienenden bebauten Grundstücke wie z.B. das des Neuen Schlosses, des Zeughauses u.a. mit einer Gesamtgröße von rund 3,70 Hektar, denen in allen vier ehemals selbständigen Vororten nichts Vergleichbares gegenübersteht.

Mit den vorstehenden Ausführungen ist eindeutig bewiesen, daß die vielfach angenommene "Entvölkerung der Innenstadt von Gießen" eine unzutreffende Behauptung ist.

2. Wandlungen in den Eigentumsverhältnissen

Der Verfasser (15) hat nachgewiesen, daß in der Innenstadt aufgrund der Bodenordnungsmaßnahmen in der Zeit von 1949 bis 1961 von rund 600 betroffenen Eigentümern etwa 400 ihr Eigentum am Grund und Boden aufgegeben haben, ohne die die notwendigen Sanierungen und sonstigen städtebaulichen Maßnahmen nicht möglich gewesen wären. Die Tendenz zur Aufgabe von Eigentum hat sich auch nach 1961 in den noch nicht geordneten Bereichen fortgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Teilbereiche Seltersweg - Bahnhofstraße Teil I und II und hier insbesondere für die Eigentümer der Grundstücke in der Katharinen-, Löwen- und Wolkengasse.

Inzwischen ist eine spürbare Wandlung eingetreten. Sie ist durch das Gesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951 ermöglicht worden. Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann bei Wohngebäuden Wohnungseigentum, an den nicht Wohnzwecken dienenden Räumen (gewerblich genutzte Räume) Teileigentum begründet werden. Mit dem Wohnungs- bzw. dem Teileigentum am Bauwerk ist stets auch ein ideeller Anteil am Grund und Boden des jeweiligen Grundstücks verbunden.

Das Institut des Wohnungs- bzw. Teileigentums ist in Gießen praktisch erst ab der Mitte der 60er Jahre angewandt worden. Seit dieser Zeit ist die Zahl der Eigentümer am Grund und Boden innerhalb des Anlagenrings wieder - und zwar nicht unerheblich - gestiegen. Als Beispiele seien aufgeführt:

a) Das Grundstück Neuen Bäume 27 hat heute 16 rechtliche Einheiten gegenüber nur einem Eigentümer vor dem Wiederaufbau, mithin ein Mehr von 15 Eigentümern.

b) Für den Komplex Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7 wurden mit dem Einreichen der "Teilungserklärung" 155 rechtliche Einheiten, davon 147 Wohnungs- und 8 Eigentumseinheiten (Läden und Praxen) beantragt und genehmigt. Das Grundstück des vorgenannten Komplexes ist aus 5

verschiedenen Besitzungen vor der Zerstörung entstanden; mithin ein Mehr von 150 Eigentümern.

c) Das City-Center (Bahnhofstraße 15, 17, 19, Reichensand 3, 5, 7, 9, 11 und Katharinengasse 12 und 14) hat als Folge der Aufteilung in Wohnungs- bzw. Teileigentum 210 rechtliche Einheiten erhalten. Davon sind:

83 Eigentumswohnungen,
80 Teileigentumseinheiten (Einstellplätze in der Tiefgarage)
und
47 Teileigentumseinheiten (Läden, Büros und Praxen).

Wird unterstellt, daß die 80 Einstellplätze nur von den Wohnungseigentümern bzw. Eigentümern der gewerblichen Einheiten und nicht von Dritten erworben wurden, dann sind am Grundstück des City-Centers etwa 130 Eigentümer beteiligt. Ihnen standen früher auf der gleichen Fläche 22 Eigentümer gegenüber. Mithin ist ein Mehr von 108 Eigentümern zu verzeichnen.

d) Im Anwesen Katharinengasse 13 entstanden 14 rechtliche Einheiten. Hier ist ein Mehr von 10 Eigentümern gegenüber früher entstanden.

e) Im Bereich Mühlstraße - Schanzenstraße entsteht seit 1980 auf einer Fläche von ca. 9.000 m² ein Neubau, enthaltend:

79 Mietwohnungen,
20 Eigentumswohnungen,
ca. 1.000 m² für eine gewerbliche Nutzung (Läden, Praxen oder dergleichen), für die jeweils Teileigentum vorgesehen ist, sowie
600 Einstellplätze in einer Tiefgarage.

f) In anderen Bereichen der Innenstadt sind bis jetzt infolge Teilung von Mietgrundstücken weitere 15 Eigentumswohnungen entstanden.

Ergebnis: Somit sind in der Innenstadt bis jetzt insgesamt ca. 325 rechtliche Eigentumseinheiten neu geschaffen worden. Damit wird das Ausscheiden von etwa 450 Eigentümern infolge der nach 1949 erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu mehr als 70 % ausgeglichen. Bei dieser Betrachtung wird seitens des Verfassers unterstellt, daß Grundeigentum im herkömmlichen Sinne mit dem neugebildeten Wohnungs- bzw. Teileigentum als gleichwertig angesehen werden kann.

Sollen beide Eigentumsformen hinsichtlich des Wertes einzelner Objekte verglichen werden, so darf nicht übersehen werden, daß viele Grundstücke in den älteren Teilen der Innenstadt infolge ihrer Kleinheit, ihres schlechten Grundstückszuschnitts und des desolaten Bauzustandes einen relativ geringen Wert hatten.

Eine Eigentumswohnung mit einer Nettofläche von rund 70 m² oder mehr in einer mittleren Lage der Innenstadt stellt einen beachtlichen Wert dar.

3. Umsetzungen von Betrieben

In Abschnitt I.1, I.3 und I.4 wurden einige Betriebe genannt, die sich aus der Innenstadt an den Stadtrand in die dafür ausgewiesenen Gewerbeflächen verlagert hatten. Ihre Umsetzungen war notwendig geworden, weil eine weitere Ausdehnung an der seitherigen Stelle nicht möglich war. Mitunter wurden auch Umsetzungen dadurch ausgelöst, daß die Betriebsinhaber aus Gründen des Umweltschutzes Schwierigkeiten mit ihren Nachbarn hatten oder befürchten mußten.

Die Umsetzungen von Handwerks- und mittelständischen Betrieben aus der Innenstadt sind umfangreicher, als allgemein angenommen wird. Wer die nach 1948/49 erschienenen Adreßbücher und die örtlichen Fernsprechbücher durchsieht, kann aus ihnen, ohne Einsicht in irgendwelche amtliche Unterlagen nehmen zu müssen, die erfolgten Umsetzungen an den Stadtrand oder in benachbarte Gemeinden leicht feststellen. Hierfür nur einige Beispiele:

- a) Brühl'sche Universitätsdruckerei und Verlag des Gießener Anzeigers von Schulstraße 7/Kanzleiberg 9 zum Urnenfeld 12 im Stadtteil Wieseck,
- b) Karosserie-Lackierbetrieb Bellof von Löbers Hof 6/8 zur Rodheimer Straße 100,
- c) Sattlerei Völzing von der Westanlage 46 zum Watzenborner Weg 10 und
- d) Schlosserei Dewald von der Georg-Schlosser-Straße 6 zum Kiesweg 29 im Stadtteil Wieseck.

In den Kreis der Umsiedlungen sind auch jene Handelsbetriebe einzubeziehen, die wegen der Enge ihres Anwesens oder der Ausdehnung der von ihnen angebotenen Palette ihrer Lagerhaltung oder ihre Großhandelsabteilungen an den Stadtrand oder in eine der Nachbargemeinden von Gießen verlegten. Auch hierfür 4 Beispiele:

- a) Die Karstadt AG, Selterweg 64, hat ein größeres Lager in Fernwald-Annerod, Industriegebiet, errichtet.
- b) Die Firma Edgar Borrmann KG, Neustadt 5-9, hat ihre Großhandelsabteilung ebenfalls nach Fernwald-Annerod, Industriegebiet, verlagert.
- c) Die Firma Eduard Loose, Nordanlage 24, hat ihr Auslieferungslager in das ehemals selbständige, inzwischen nach Gießen eingemeindete Rödgen verlegt.
- d) Die Firma Ernst Weimer, Bahnhofstraße 40, hat ihren gesamten Großhandel nach Ohlebergweg 13/Siemensstraße 17 Gewerbe- bzw. Industriegebiet verlagert.

Aufgrund aller Umsiedlungen, die seit 1949 aus der Innenstadt erfolgt sind, sind nach Feststellungen des Verfassers auch ca. 800 Arbeitsplätze, meist handwerklicher Natur, verlagert worden. Sie haben die Struktur der Innenstadt in der Richtung beeinflußt, daß jetzt mehr und

mehr die ausgesprochenen Dienstleistungsbetriebe (Banken, Versicherungen, Behörden, Beraterberufe usw.) dominieren.

Soweit Umsetzungen der vorgenannten Art in benachbarte und heute noch selbständige Gemeinden erfolgten, sind der Stadt Gießen sowohl Arbeitsplätze als auch Steuern verlorengegangen.

4. Die Fußgängerzone (Lageplan Nr. 21)

Der Verfasser ist der Auffassung, daß die Anlage der Fußgängerzone im Innenstadtbereich trotz der erheblichen Kosten im baulichen Sektor zu den "gesellschaftlichen Wandlungen" zu rechnen ist.

Etwa ab Mitte der 60er Jahre gingen viele Städte dazu über, ihre Altstadtbereiche zu Fußgängerzonen umzugestalten, um dadurch ein Gegengewicht gegen den Autoverkehr und die Hast des Einkaufens zu schaffen. Das Ziel ist, wieder ein urbanes Leben, wie es in früheren Epochen die Regel war, zu ermöglichen. Als Kennzeichen einer Fußgängerzone werden u.a. angesehen:

Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus den Fußgängerzonen, eine einheitlich gestaltete Straßenfläche statt Trennung in Fahrbahn und Bürgersteige, die Anlage von Brunnen, die Anpflanzung von Bäumen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten für Gespräche oder zum Kaffeetrinken und ähnliches. Parteien und sonstige Gruppierungen der Bevölkerung sollen Gelegenheit erhalten, im Fußgängerbereich ihre Anliegen zu vertreten. Die Fußgängerzonen sind inzwischen zu einem beliebten Treffpunkt für Jung und Alt geworden.

Auch die Stadt Gießen schloß sich Ende der 60er Jahre dem allgemeinen Trend zur Einrichtung einer Fußgängerzone an, weil der ständig zunehmende Autoverkehr in den Innenstadtstraßen, vor allem im Selterweg, die Fußgänger und diese umgekehrt auch den Autoverkehr behinderten.

Die Fußgängerzone in Gießen ist keine echte Fußgängerzone; sie ist ihrem Wesen nach nur eine verkehrsberuhigte Zone. Als Grund ist anzuführen: Fast alle Grundstücke in denjenigen Straßen, die nach und nach als Fußgängerzone hergerichtet wurden oder demnächst werden sollen, müssen von eben diesen Straßen angedient, d.h. von diesen ver- und entsorgt werden.

Der notwendige Güterverkehr in der Fußgängerzone ist deshalb nur während festgelegter Zeiten möglich.

Selbst die Rittergasse und die (neue) Katharinengasse, die ursprünglich als Entlastungs- und Andienungsstraße zur Mäusburg, zum Kreuzplatz und zum Selterweg gedacht waren (vgl. Abschnitt I.2) sind nachträglich in die Fußgängerzone einbezogen worden.

Die Stadt Gießen beabsichtigt, noch im Jahre 1982 den Teil der Bahnhofstraße zwischen Marktstraße, Neustadt und Schanzenstraße in die Fußgängerzone einzubeziehen. Als Folge dieser Maßnahmen müssen auch Änderungen in der Schanzenstraße und in der Mühlstraße vorgenommen

werden. Die geplanten Änderungen sind im Plan über die Fußgängerzone (Lageplan Nr. 21) nicht enthalten.

Es ist weiter beabsichtigt, die vorhandene Fußgängerzone auch über Kirchenplatz und Lindenplatz hinaus zu verlängern. Nach Auffassung des Verfassers können hierdurch, nicht zuletzt im Blick auf den Wochenmarkt und die sonstigen, besonderen Verhältnisse im nördlichen Teil der Innenstadt, nicht unerhebliche Schwierigkeiten auf- und damit letztendlich auch Nachteile eintreten.

5. Wandlung der Wertverhältnisse

Durch die baulichen Maßnahmen in der Innenstadt, insbesondere durch die Sanierungsmaßnahmen, sind beträchtliche Verschiebungen in den Wertverhältnissen einzelner Bereiche seit 1949 zueinander eingetreten. Dies gilt vor allem für den Bodenwert.

Bereits für die Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung am 5. Mai 1949 zum Wiederaufbau der Innenstadt, vor allem für dessen Finanzierung und zur Gleichbehandlung aller Eigentümer war es zwingend erforderlich, eine detaillierte Wertkarte zu besitzen. Sie wurde auch vom Finanzamt Gießen zur Ermittlung der Einheitswerte und von den Banken für Beleihungen dringend benötigt.

Der Verfasser war federführendes Mitglied einer Dreier-Kommission, der die Aufstellung dieser Wertkarte sowohl für den Beginn der 50er Jahre als auch für den 1.1.1964 übertragen worden war. Die Bodenwerte wurden aufgrund zahlreicher Kaufverträge unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der planungsrechtlichen Daten für in sich homogene Bereiche eingetragen. Hierbei wurden die Werte der Innenstadt wegen deren Vielfalt innerhalb geringer Entfernungen und daraus folgend ihrer Höhe mit großer Sorgfalt, selbst für kleinste Flächen, mitunter sogar nur für einzelne Grundstücke ermittelt.

Gegen ihre Höhe und ihre Relationen zueinander sind damals keine Widersprüche oder Bedenken erhoben worden. Daraus ist zu folgern, daß sie von allen Beteiligten als zutreffend anerkannt wurden.

Nach den Vorschriften des § 143a des BBauG sind von den seit 1960 bestehenden Gutachterausschüssen Kaufpreissammlungen einzurichten und zu führen. Aufgrund der ausgewerteten Kaufpreise sind alsdann Richtwertkarten anzufertigen und laufend zu halten. Damit könnten die Bodenwerte ab 1950 über einen Zeitraum von rund 30 Jahren, in dem die stärksten Wandlungen seit Bestehen der Stadt Gießen festzustellen sind, miteinander verglichen werden.

Gesetzliche Gründe verbieten es, Pläne beizufügen, aus denen die Bodenwerte zu den vorgenannten Terminen - sei es in absoluten, sei es in Prozentzahlen - eingetragen sind. Dies muß einer späteren Zeit vorbehalten bleiben.

Hinweis: Die Stadt Gießen besitzt seit etwa 1850 eine Kaufpreissammlung, die als vollständig bezeichnet werden kann und für zurückliegende Zeitabschnitte vorzügliche Einblicke in die Entwicklung der Stadt Gießen gewährt.

6. Der Film als kulturelle Aufgabe

Unbestritten hat der Film etwa ab 1900 nicht nur der Unterhaltung gedient, sondern auch kulturelle Aufgaben erfüllt. Als Abschluß der gesellschaftlichen Wandlungen der Innenstadt soll deshalb ein kurzer Rückblick auf die Lichtspielhäuser gegeben werden.

An Lichtspielhäusern bestanden zu Anfang des 20. Jahrhunderts:

- a) im Hause Seltersweg 81, heutige Hausnummer 75, die Astoria-Lichtspiele mit ca. 280 Sitzplätzen,
- b) im ehemaligen Hotel Einhorn am Lindenplatz die Palast-Lichtspiele mit ca. 400 Sitzplätzen und
- c) in der Plockstraße ein kleineres Kino.

Außerhalb der Innenstadt bestanden keine Lichtspielhäuser.

Allen drei Lichtspielhäusern war gemeinsam, daß sie in Räumen untergebracht waren, die ursprünglich für andere Zwecke geplant und gebaut waren. In den Adreßbüchern von 1925 und von 1935 ist nur noch das Astoria aufgeführt. Kurz danach ist es geschlossen worden.

Im Jahre 1912 erbaute Adam Henrich aus Bad Homburg das Lichtspielhaus Bahnhofstraße 34, das von Anfang an als solches geplant war, zunächst mit ca. 400 Sitzplätzen. Es wurde im Laufe der Zeit mehrfach umgebaut und erweitert, zuletzt bis auf ca. 900 Sitzplätze. Es besteht heute noch.

Als nächstes wurde im Seltersweg 54 der Gloria-Palast mit rund 1.150 Sitzplätzen errichtet und am 13. August 1935 eröffnet. Kurz nach Kriegsende wurde das Haus von der US-Army beschlagnahmt; es wurde erst im Jahre 1954 freigegeben.

Infolge des nach dem Kriege stark wachsenden Nordviertels errichtete die Familie Henrich die Luxor-Lichtspiele mit ca. 800 Plätzen im Neubau Walltorstraße 10, es wurde im August 1955 eröffnet.

Außerhalb der eigentlichen Innenstadt wurden nach dem 2. Weltkrieg an Lichtspielhäusern noch gebaut:

- a) Die Roxy-Lichtspiele, Ludwigsplatz 5, mit 800 Sitzplätzen, seit 1951 in Betrieb und
- b) das Heli-Theater, Frankfurter Straße 34, mit 370 Sitzplätzen, seit 1958 in Betrieb.

Beide wurden von der Familie Henrich auf ehemaligen Trümmergrundstücken errichtet. Sie werden heute noch betrieben.

Mitbedingt durch das Aufkommen des Fernsehens ging ab Beginn der 70er Jahre die Besucherzahl der Lichtspielhäuser rapide zurück. Aus diesem Grunde wurden in der Innenstadt sowohl der Gloria-Palast als

auch das Luxor geschlossen und zu Läden umgebaut. Beide wurden Anfang 1975 ihrer neuen Bestimmung zugeführt, so daß heute in der Innenstadt nur noch das Lichtspielhaus Bahnhofstraße 34 betrieben wird (16).

IV. Lagepläne, Tabellen und Bilder

Dieses Kapitel enthält das Verzeichnis der Lagepläne und Tabellen nebst den Lageplänen und Tabellen, auf die in den Kapiteln I bis III verwiesen wird. Es enthält auch einige Bilder von Gebäuden oder Gebäudegruppen vor und nach Sanierungsmaßnahmen sowie die Fundstellen und Quellen.

1. Verzeichnis der Lagepläne und Tabellen

| Plan bzw. Tabelle Nr. | Bereich | Grundstücks- zuschnitt | | Bemerkungen und Hinweise |
|--------------------------------|--|---------------------------|------|--------------------------------|
| | | alt | neu | |
| 1 | Gesamte Innenstadt | | | Straßenführung 1944 |
| 2 | Gesamte Innenstadt | | | Gepl. Straßenführung 1949 |
| 3 | Neuen Bäue NW | 1948 | | Bild 1 |
| 4 | Neuen Bäue NW | | 1975 | Bild 2 |
| 5 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil I | 1948 | | Bilder 3, 5 und 7 |
| 6 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil I | | 1971 | Zwischenzustand |
| 7 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil I | | 1980 | Bilder 4 und 6 |
| 8 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil II | 1948 | | |
| 9 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil II | | 1980 | Bild 8 |
| 10 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil III | 1948 | | |
| 11 | Seltersweg - Bahnhof- straße Teil III | | 1980 | |

| Plan bzw. Tabelle Nr. | Bereich | Grundstücks- zuschnitt | | Bemerkungen und Hinweise |
|--------------------------------|---|---------------------------|-------------|------------------------------------|
| | | alt | neu | |
| 12 | Mühlstraße - Schan- zenstraße | 1948 | | |
| 13 | Mühlstraße - Schan- zenstraße | | 1980 | Neubauten in Ausführung |
| 14 | Walltorstraße - Asterweg Teil II | 1948 | | |
| 15 | Walltorstraße - Asterweg Teil II | | 1980 | |
| 16 | Walltorstraße - Asterweg Teil II | | 1981 | Bebauungsplan von 1981 |
| 17 | Kirchenplatz - Wetzsteingasse | 1948 | | |
| 18 | Kirchenplatz - Wetzsteingasse | | 1975 | |
| 19 | Neustadt - Sandgasse | 1948 | | |
| 20 | Neustadt - Sandgasse | | 1965 | |
| 21 | Fußgängerzone | | 1981 | |
| 22 | Tabelle zur "Entvöl- kerung der Innen- stadt" | von 1959 | bis 1980 | Zahl der Bewohner und Wohnräume |

2. Bilder

Wer das alte Gießen mit seinen Bauten vor der Zerstörung kennenlernen will, dem stehen zahlreiche Bildbände zur Verfügung. Der vorliegenden Arbeit werden deshalb nur wenige Bilder beigelegt; sie sollen die Ansicht von einzelnen Gebäuden oder Straßenzügen vor der Ausbombung und der an der gleichen Stelle errichteten Neubauten - stellvertretend für viele - wiedergeben. Erst der Vergleich der Grundstückszuschnitte vor und nach dem Wiederaufbau in Verbindung mit der Gegenüberstellung der alten und neuen Bausubstanz lassen die baulichen und gesellschaftlichen Wandlungen in ihrem ganzen Ausmaß voll erkennen.

Hinweis: Die Hausnummern einzelner Gebäude um 1900 weichen von denen Ende der 40er Jahre öfters, aber nur geringfügig, ab.

Infolge der Sanierungsmaßnahmen nach 1949 sind zahlreiche Grundstücke mit benachbarten zu einem größeren vereinigt und alsdann bebaut worden. Dadurch wurde eine neue Hausnumerierung erforderlich, die von der früheren erheblich abweichen kann. Hierfür ein Beispiel:

In der Bahnhofstraße gab es zwischen Kaplansgasse und Wolkengasse 1948 die Hausnummern Bahnhofstraße 11 bis 17 und 23 bis 33. Heute sind an Gebäuden dort vorhanden: Bahnhofstraße 9, 15, 17 und 19.

- Bild 1: Neuen Bäume 21 / Ecke Diezstraße (Nattmann Erben), Aufnahme etwa 1906.
- Bild 2: Neuen Bäume 11, 13 und Diezstraße 7. Aufnahme in 1981.
Im Hintergrund sind einzelne Bäume des Botanischen Gartens zu erkennen.
- Bild 3: Löwengasse 2 bis 10 (nur gerade Nummern) zwischen Seltersweg und Teufelslustgärtchen. Aufnahme um 1900.
- Bild 4: Seltersweg 28, Löwengasse 4 und 6. Aufnahme 1981.
- Bild 5: Kaplansgasse 19 (Biergarten Georg Treiber) und Kaplansgasse 21 (Zur Stadt Pfungstadt, Inhaber Karl Hochscheid), dazwischen Beginn der Katharinengasse (alt) um 1902/03.
- Bild 6: Ecke Kaplansgasse - Katharinengasse (neu), Kaufhaus Horten. Aufnahme 1981.
- Bild 7: Bahnhofstraße 1, 5, 7, 11 bis 17 zwischen Kaplansgasse und Löwengasse (nur ungerade Hausnummern) und Löwengasse 28. Aufnahme etwa 1960 (vor Abbruch der Gebäude).
- Bild 8: Bahnhofstraße 7 (Schipkapass) und Bahnhofstraße zwischen Kaplansgasse und ehemaliger Löwengasse (Bahnhofstraße 9, Teilansicht von Horten). Aufnahme 1981.
- Bild 9: Bahnhofstraße 15, 17 und 19 (City-Center Gießen zwischen ehemaliger Wolkengasse und ehemaliger Löwengasse). Aufnahme 1981.
- Bild 10: Schulstraße 1 (Engel-Apotheke), Schulstraße 2 (Stamm), Marktplatz 5, 6 und 7.
- Bild 11: Marktplatz 8 (Engel-Apotheke), Schulstraße 1 (Leder-Keil) und Marktplatz 10 bis 12. Aufnahme 1981.
- Bild 12: Marktsraße 2, Marktplatz 13 (beide Café Rühl), Marktplatz 14 (Altes Rathaus), Marktplatz 15. Aufnahme um 1930.
- Bild 13: Marktplatz 1 (Café Rühl) und Marktplatz 2 (Haus Kübel, Teilansicht). Aufnahme 1981.

- Bild 14: Blick vom Marktplatz in Richtung Walltorstraße (rechte Straßenseite), Schulstraße 1 (Engel-Apotheke), Marktplatz 1 und 3 (Bourgeois und Herbert), dann Beginn der Kaplaneigasse, alsdann Kirchenplatz 11 und 12 (Schreier und Staudt), dann Beginn der Schloßgasse, dann weitere Gebäude.
- Bild 15: Blick vom Marktplatz in Richtung Walltorstraße. Vorne rechts: Marktplatz 8 (Engel-Apotheke). Aufnahme 1981.
- Bild 16: Asterweg 2 mit Walltorstraße 23 und folgende Gebäude. Am linken Bildrand Beginn des Asterweges. Aufnahme um 1900.
- Bild 17: Walltorstraße 17 (DGB-Haus); rechte Bildseite = Fortsetzung der Walltorstraße; linke Bildseite = Beginn des Asterweges. Aufnahme 1981.

Alle Aufnahmen: Rudolf Metzger, Gießen.

Es wäre sicher eine wertvolle Bereicherung unseres Wissens über die baulichen Wandlungen unserer Heimatstadt, insbesondere der Innenstadt, wenn eine systematische Gegenüberstellung von alten und neuen Gebäuden im Bild, wie vom Verfasser versucht, stattfände.

Der Verfasser ist Herrn Oberbürgermeister Hans Görnert für die Erlaubnis dankbar, ihm Einsicht in einzelne Pläne und Akten seines früheren Amtes zu gestatten, ohne die eine umfassende und objektive Darstellung der Vorgänge in der Innenstadt nicht möglich gewesen wäre.

Für die Durchsicht des Manuskriptes habe ich Herrn Magistratsdirektor a.D. Wilhelm Berndt sehr zu danken.

Heinrich Schmidt

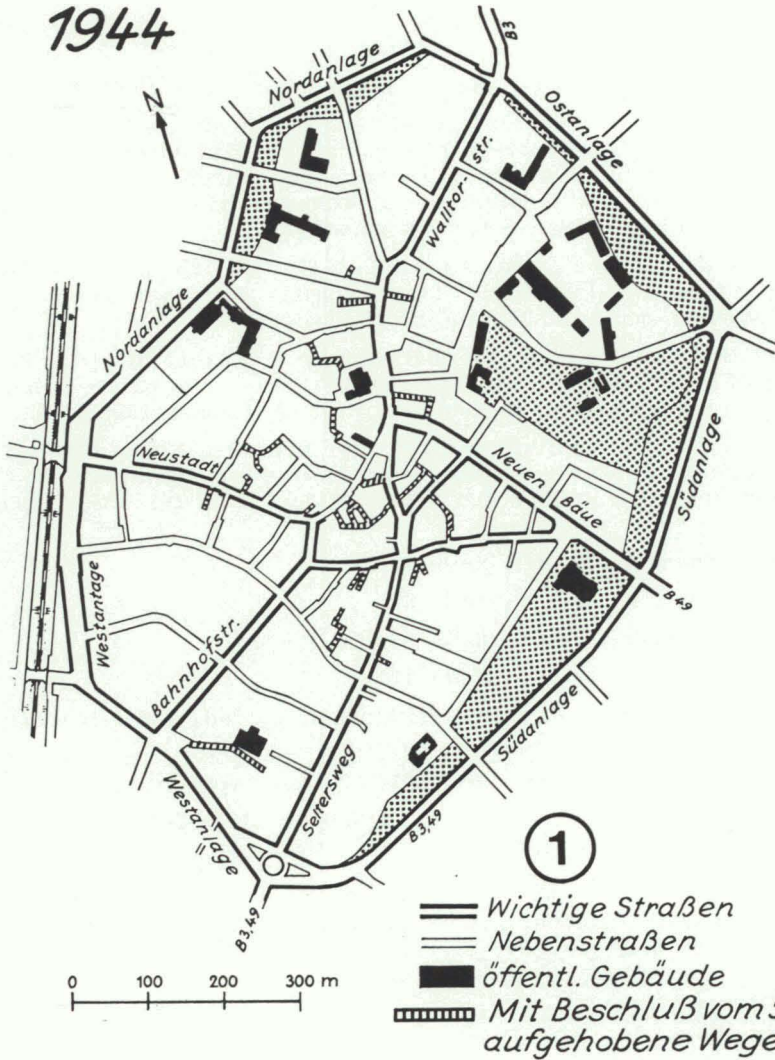
QUELLEN UND FUNDSTELLEN

- 1) Heinrich Schmidt: Gießens Entwicklung von der mittelalterlichen Innenstadt zum modernen Geschäftszentrum; Mitteilungen des Oberhessischen Geschichtsvereins, Neue Folge, 46. Band, Seite 85 ff.
- 2) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 112.
- 3) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 137 ff; Fotos von Rudolf Metzger.
- 4) Die Gemeinnützige Wiederaufbau Aktiengesellschaft Gießen wurde am 30.11.1951 als Bauträgergesellschaft für den Wiederaufbau, insbesondere für den der Innenstadt, gegründet. Sie wurde am 14.10.1968 mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH zur heutigen Wohnbau Gießen GmbH verschmolzen.
- 5) Dipl.Ing.Karl Becker, geb. am 21.12.1917, von 1956 bis 1962 Bau-
direktor und Amtsleiter des Stadtbauamtes der Stadt Gießen;
verstorben am 12.10.1972 in Offenbach/M.
- 6) Eckart Braun, ehemaliger Geschäftsführer und Liquidator der Park-
haus GmbH + Co. KG Parkhaus Gießen Mitte. Aus einem bisher
nicht veröffentlichten Bericht von Anfang Oktober 1980.
- 7) Ludwig Baum, Geschäftsführer i.R. der Wohnbau Gießen GmbH,
aus einem dem Verfasser überlassenen und nur unwesentlich
gekürzten Bericht über das Neubauprojekt Mühlstraße/Schanzen-
straße.
- 8) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 118.
- 9) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 89.
- 10) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 92 (mit Plänen).
- 11) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 112.
- 12) Statistischer Bericht der Universitätsstadt Gießen, Jahresbericht
1976; Tabellen nach Seite 31.
- 13) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 114 (2. Abs. von oben).
- 14) Mitteilungen der Stadtverwaltung Gießen Nr. 1 - 2. Jahrgang:
Gießen - Sanierung tut not, Seite 4 und 5.
- 15) Heinrich Schmidt, a.a.O., Seite 117, Ziffer 4.
- 16) Die Daten über die Lichtspielhäuser verdankt der Verfasser dem
Geschäftsführer i.R. Otto Geyer in Gießen.

Giessen - Innenstadt

Alte Straßenführung

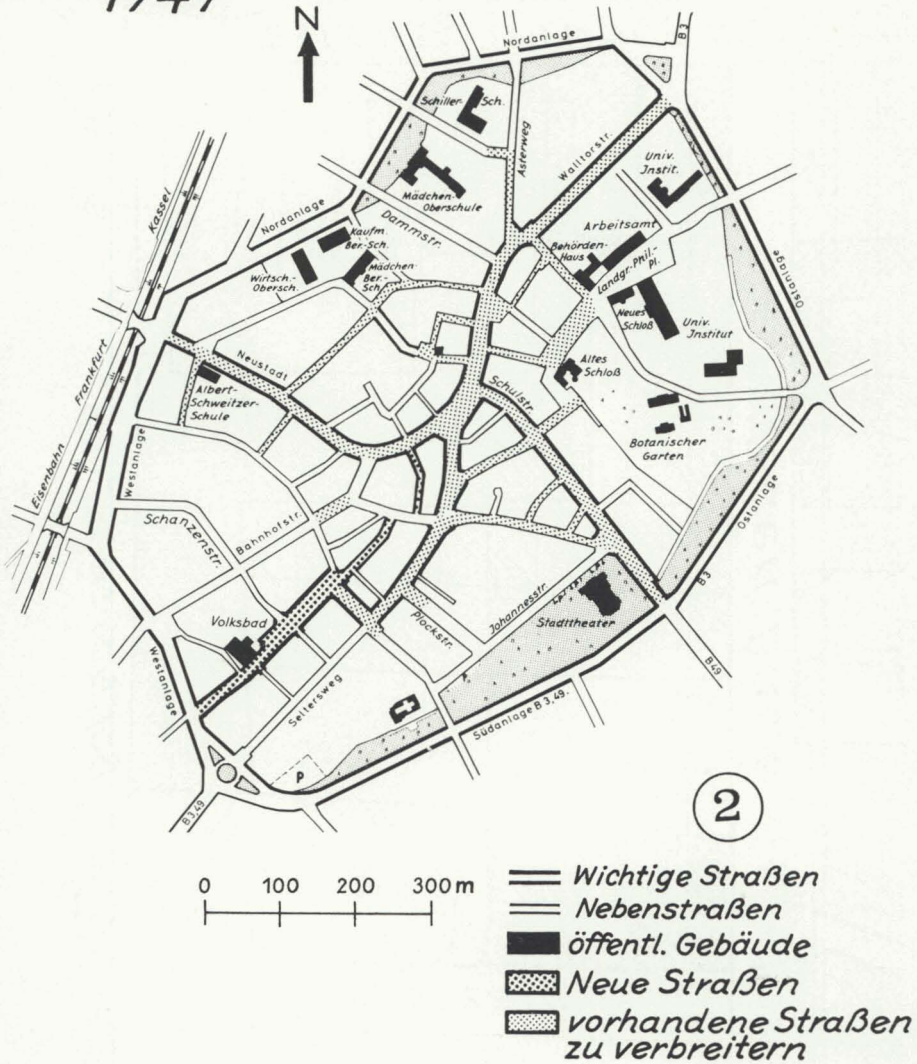
1944



Giessen-Innenstadt

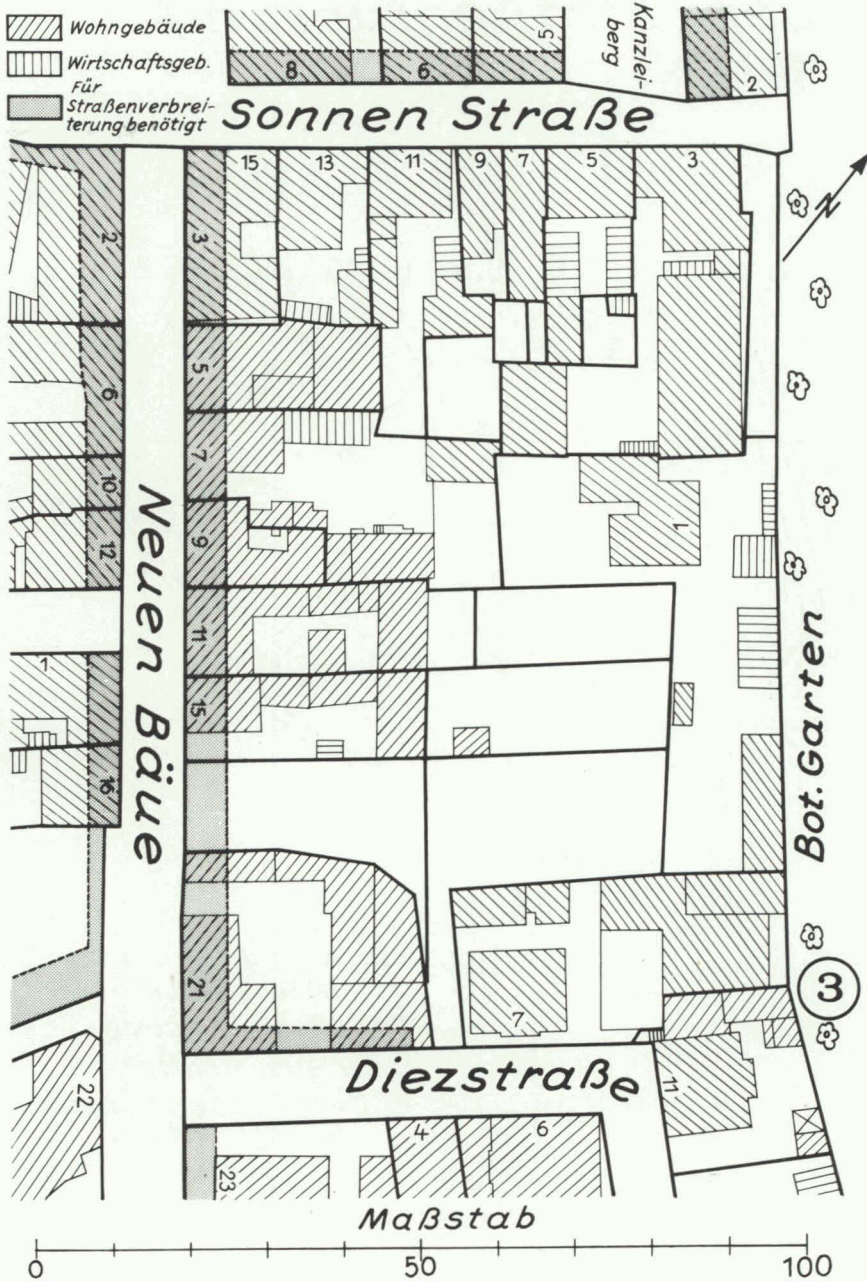
Gepl. Straßenführung

1949



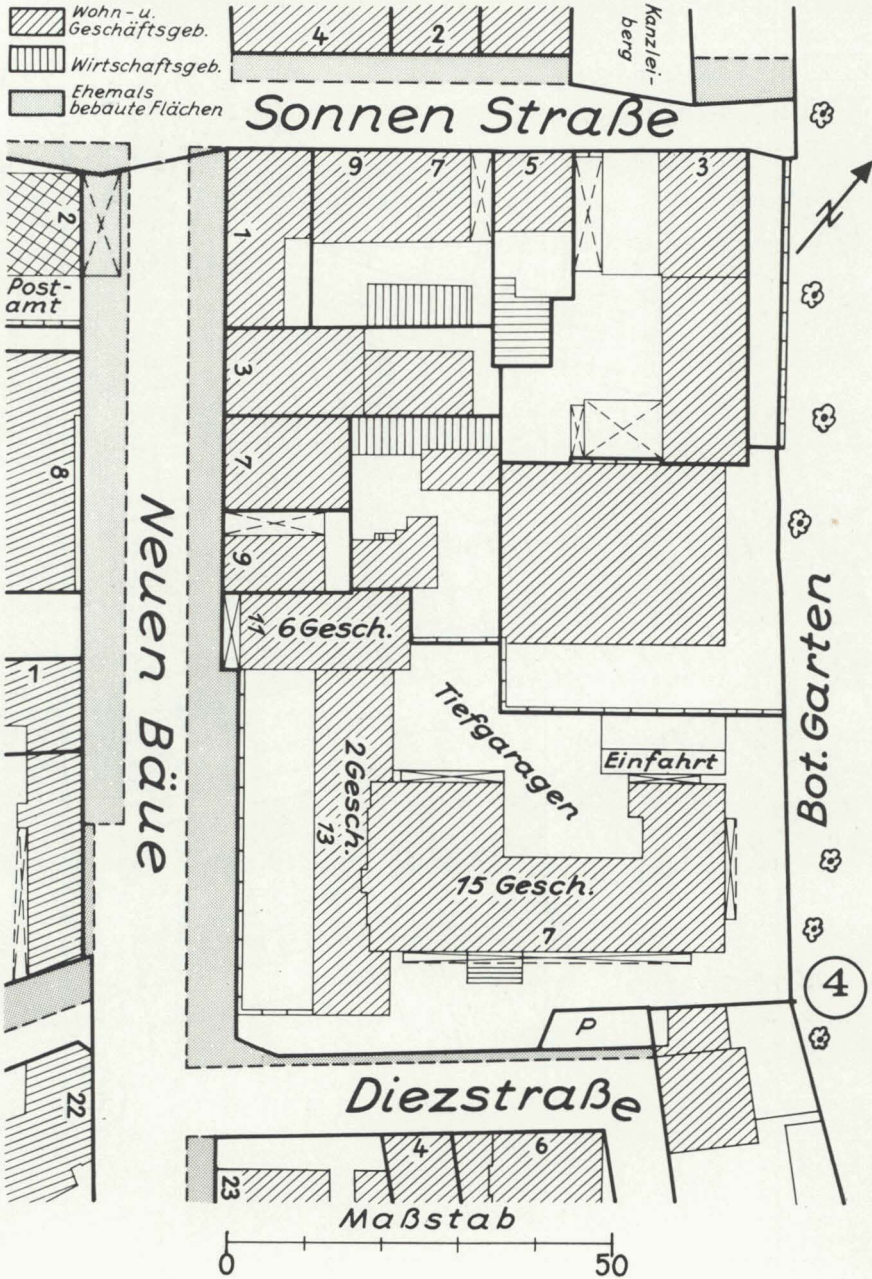
Bereich: Neuen Bäume NW

Alter Bestand 1948



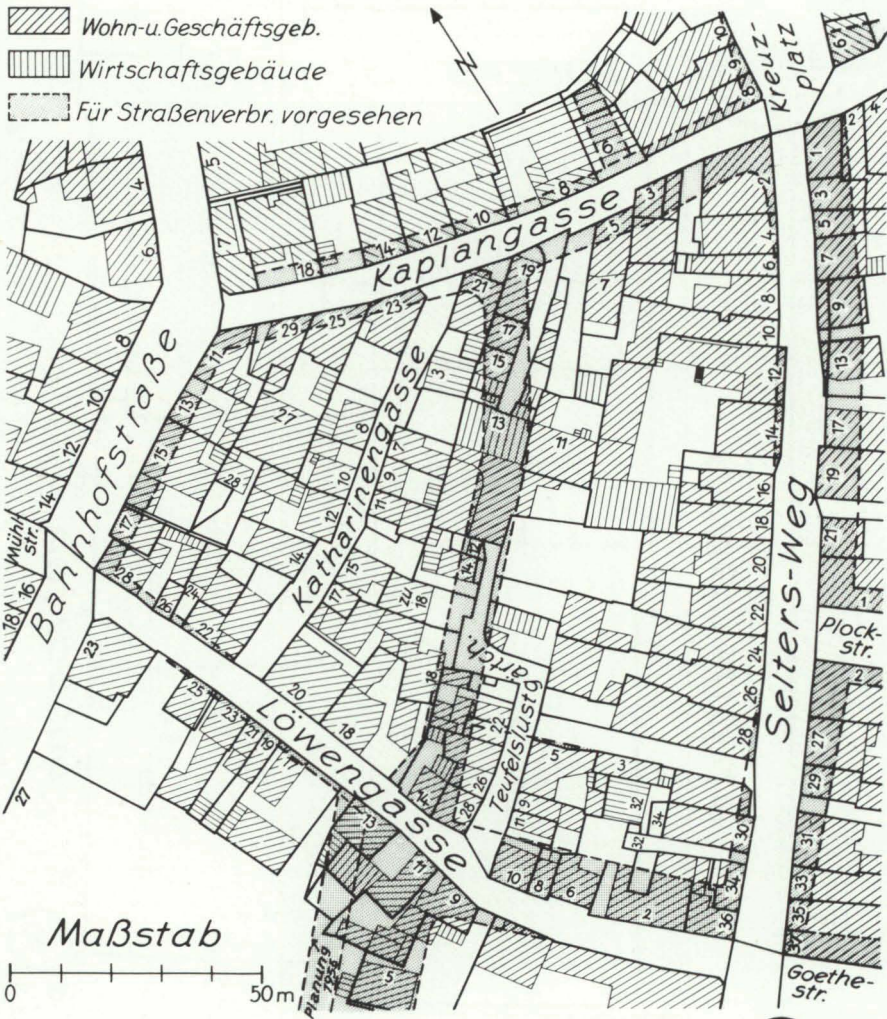
Bereich: Neuen Bäume NW

Neuer Bestand 1975



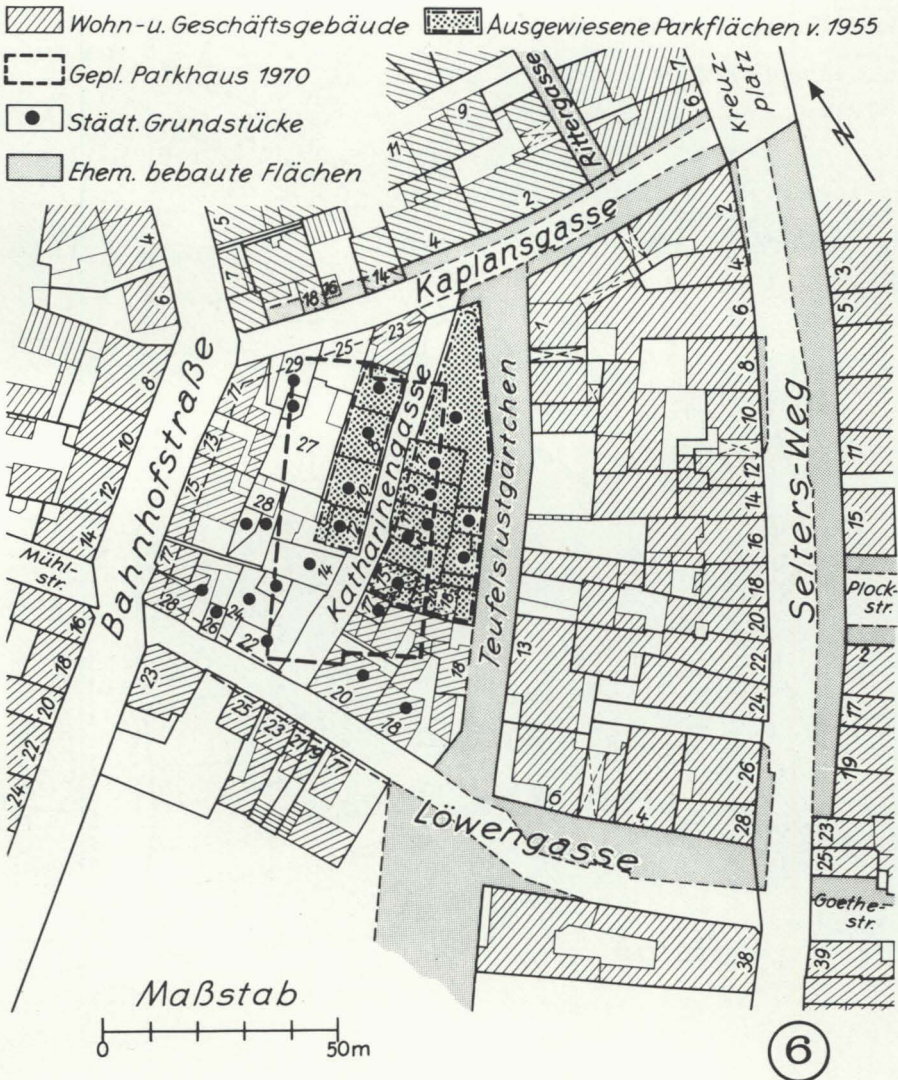
Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil I

Alter Grundstückszuschnitt 1948

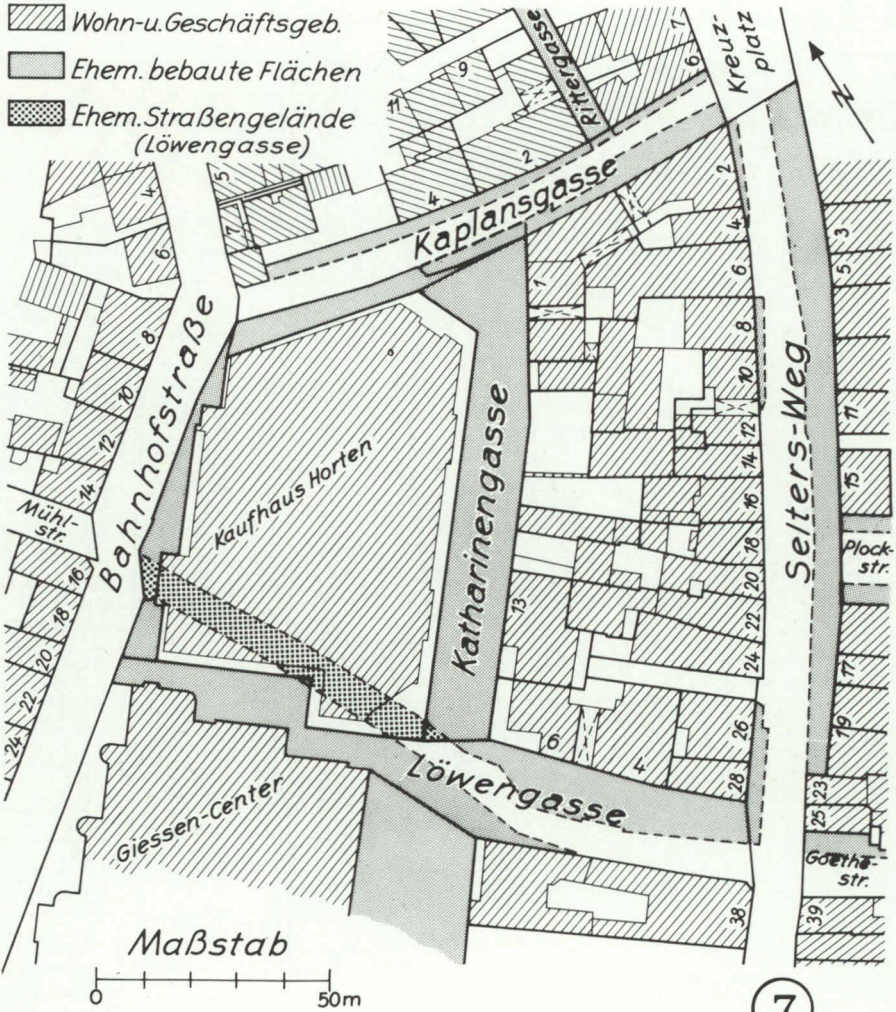


Bereich: Seltersweg Bahnhofstr. Teil I

Grundstückszuschnitt (Zwischenzustand) Anfang 1971



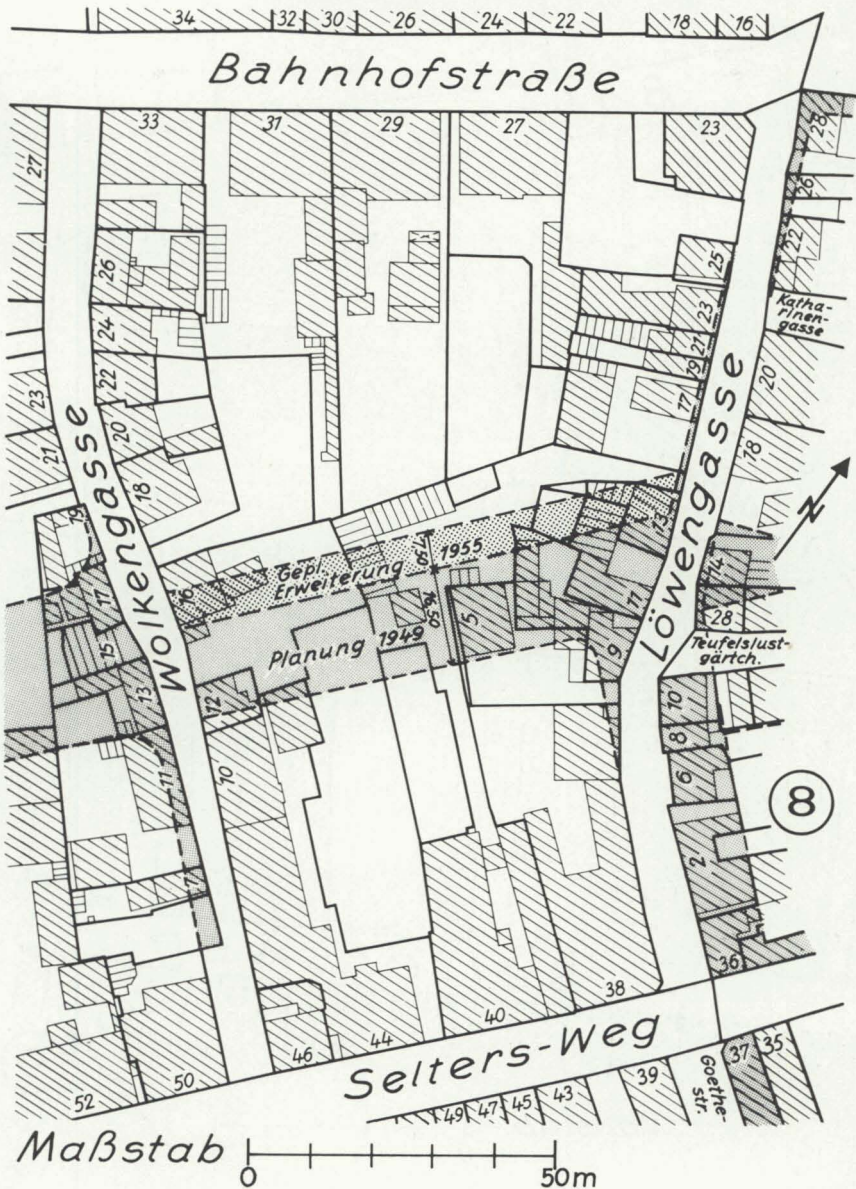
Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil I.
 Grundstückszuschnitt Anfang 1980



Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil II

Alter Grundstückszuschnitt 1948

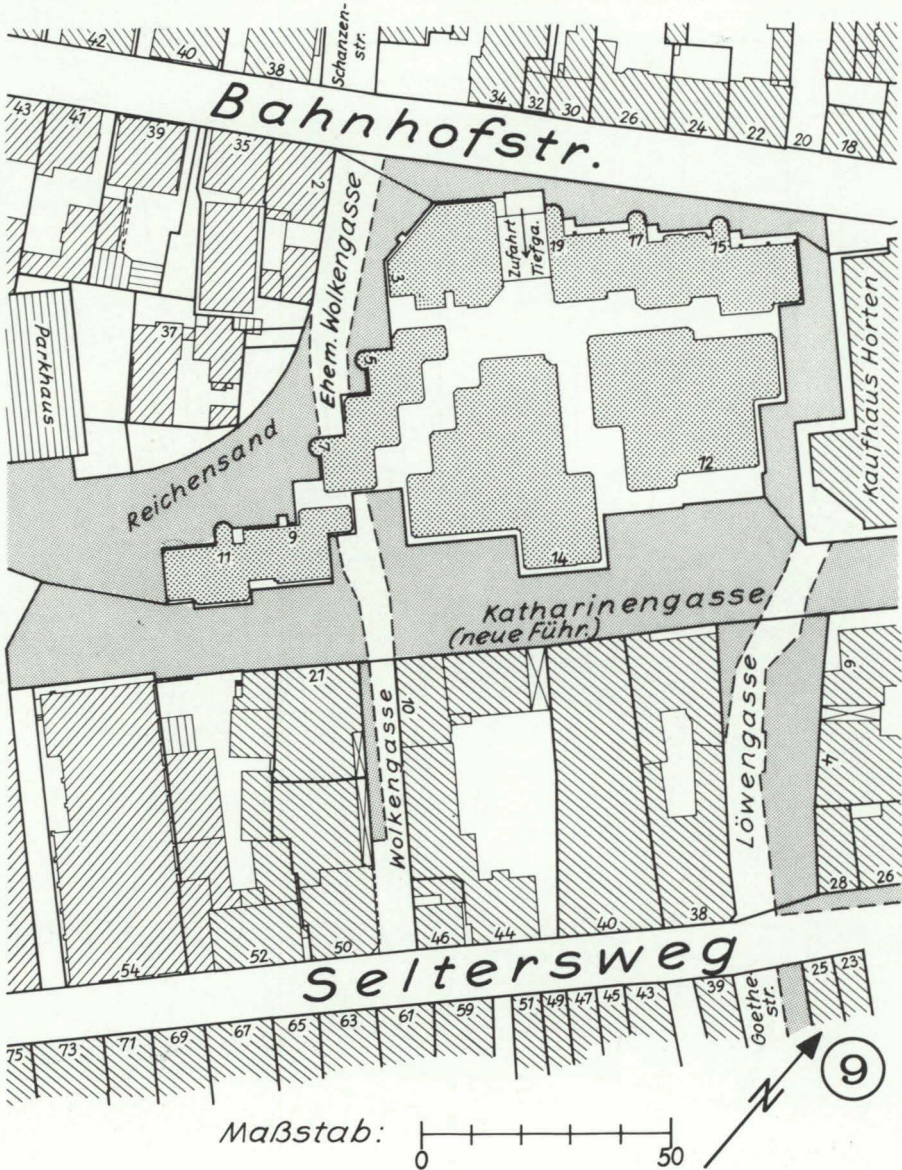
- | | |
|---|--|
|  Wohn- und Geschäftsgrundstücke |  Für Straßenverbreiterung (in 1949) (bzw. neue Straßen) vorgesehen |
|  Wirtschaftsgebäude |  1955 zusätzlich beschlossene Straßenverbreiterung |



Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil II

Neuer Grundstückszuschnitt 1980

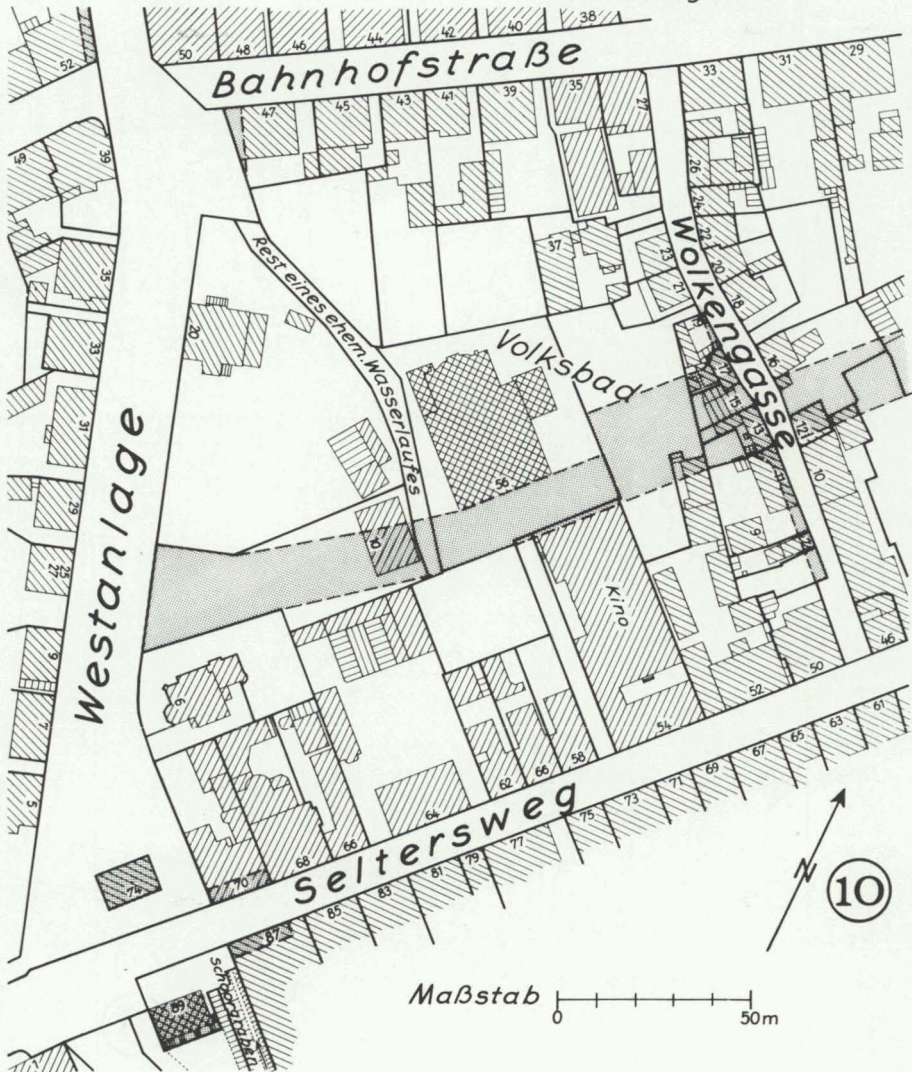
- Wohn- u. Geschäftsgeb.
 Geb. des City-Centers
- Wirtschaftsgeb.
 Ehem. bebaute Flächen



Bereich: Seltersweg-Bahnhofstr. Teil III


Alter Grundstückszuschnitt 1948

- Wohn-u. Geschäftsgeb.
 Wirtschaftsgeb.
- Öffentliche Geb.
 für Straßenverbreiterung in 1949 vorgesehen



Bereich: Mühlestraße-Schanzenstraße

Alter Grundstückszuschitt 1948

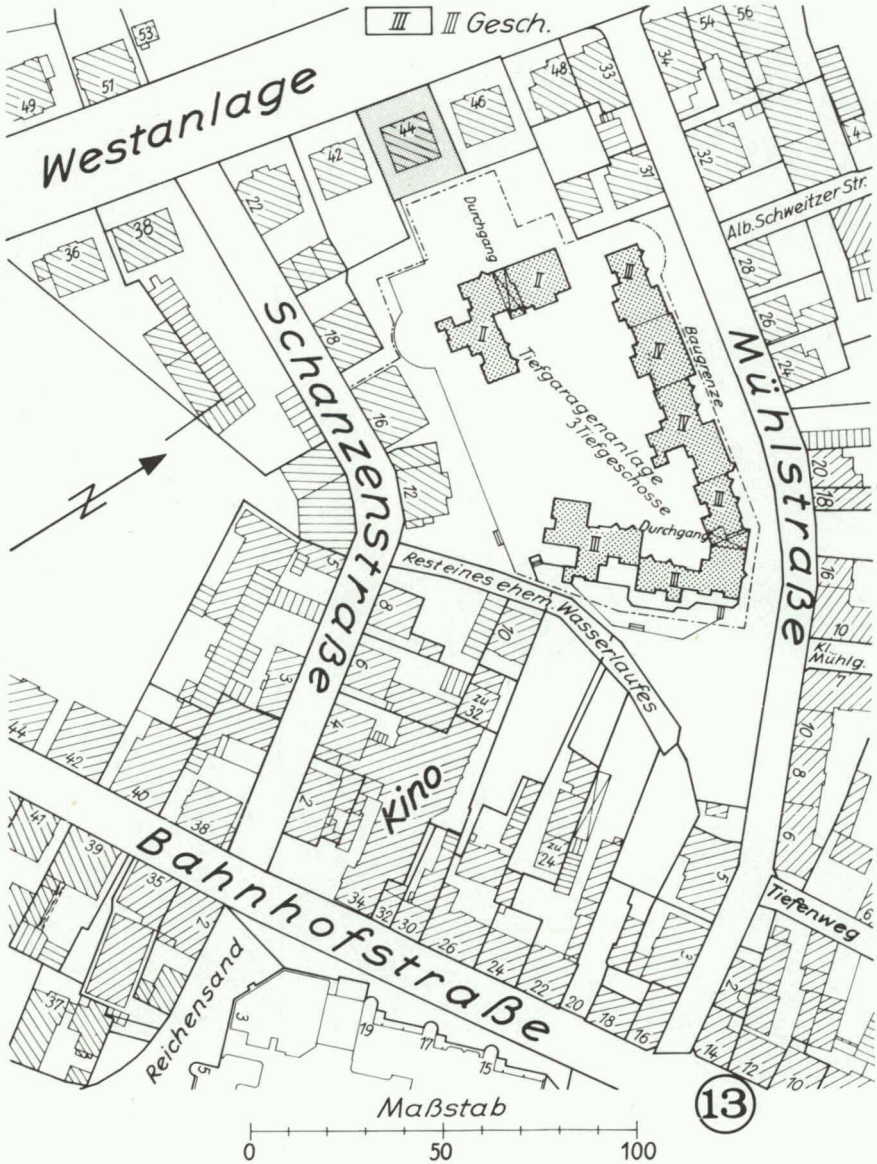
 Wohn-u. Geschäftsgeb. (Lager u. Produktionshallen)

 Wirtschaftsgebäude  für Straßenverbr. vorgesehen







Bereich: Mühlstraße-Schanzenstraße Grundstückszuschitt 1980

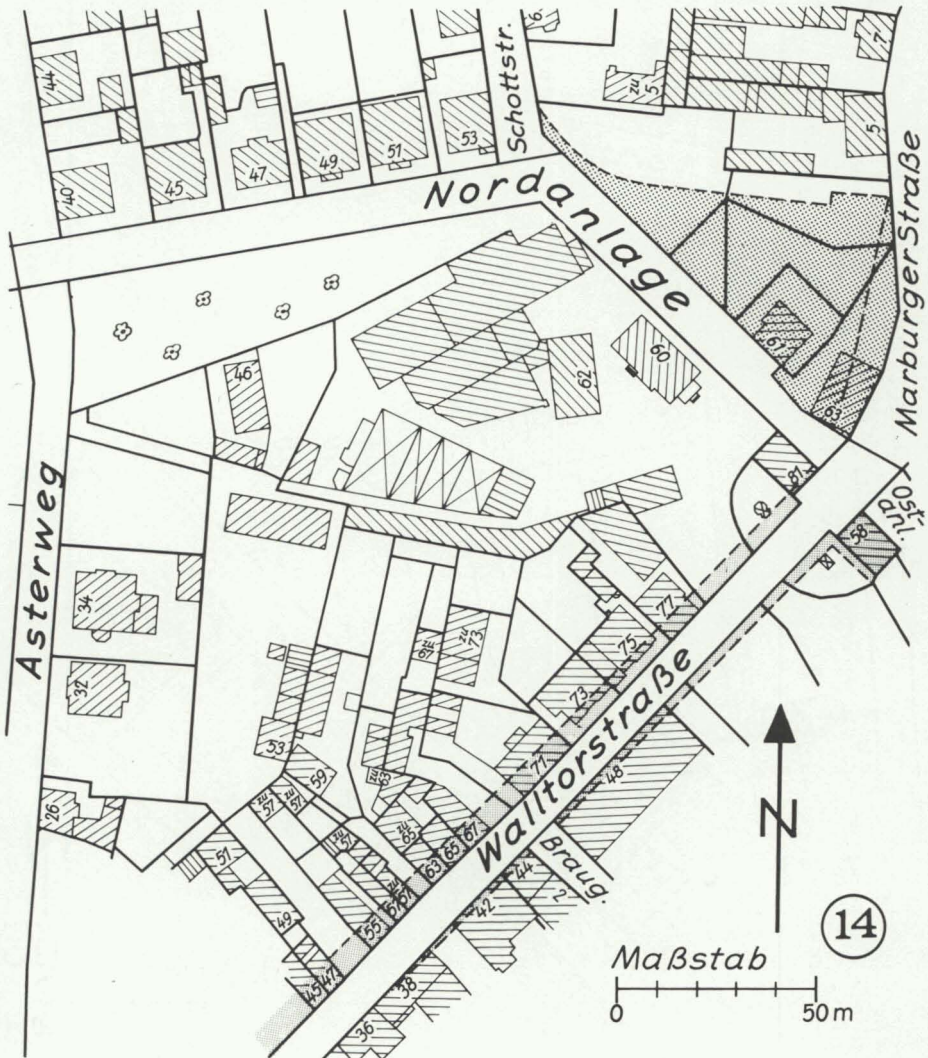
-  Wohn-u. Geschäftsgeb.
  Neubauten auf Sanierungsfläche
 Wirtschaftsgeb.
 für Verkehrsflächen vorgesehen
 III Gesch.



Bereich: Walltorstraße-Asterweg Teil II

Alter Grundstückszuschnitt 1948/49

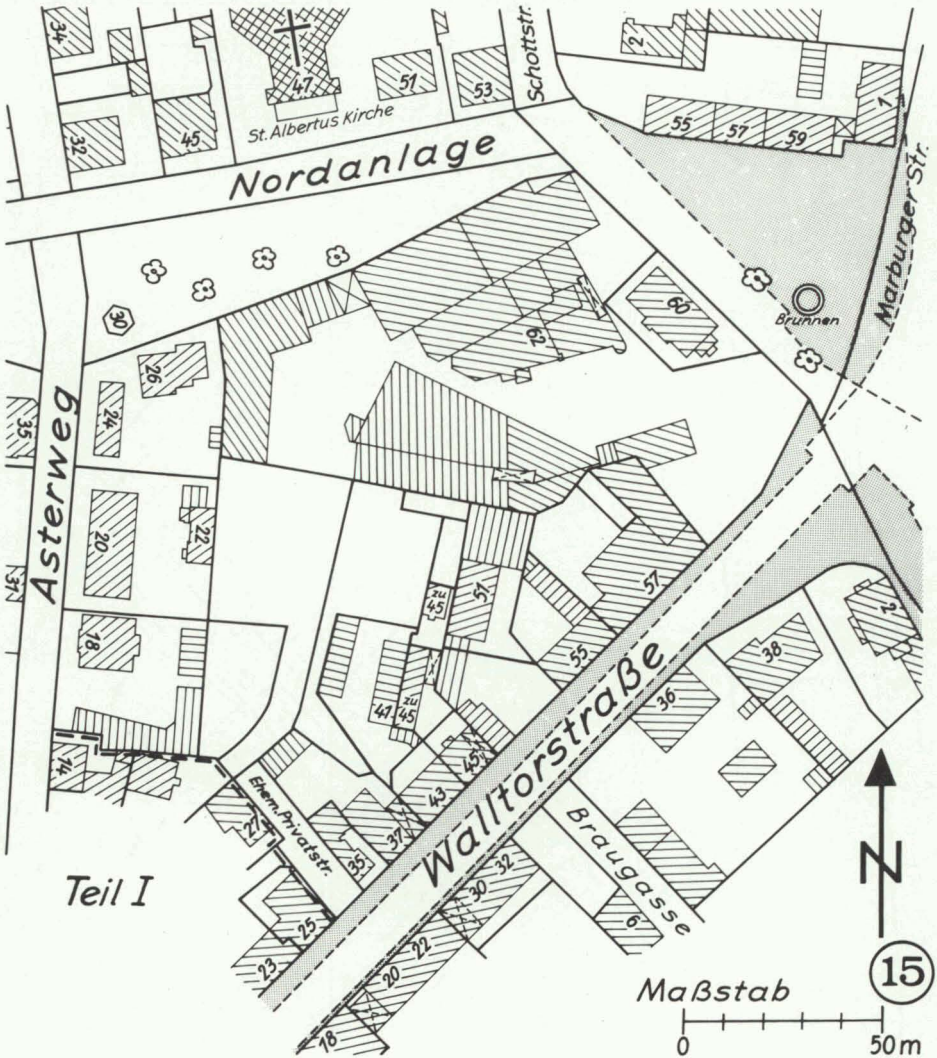
-  Wohn- u. Geschäftsgeb.
  Wirtschaftsgeb.
-  Für Straßenverbreiterungen benötigt (nach Plan 1949)
-  Für Straßenerweiterungen (außerhalb des Anlagenringes)



Bereich: Walltorstraße-Asterweg Teil II

Neuer Grundstückszuschnitt 1980

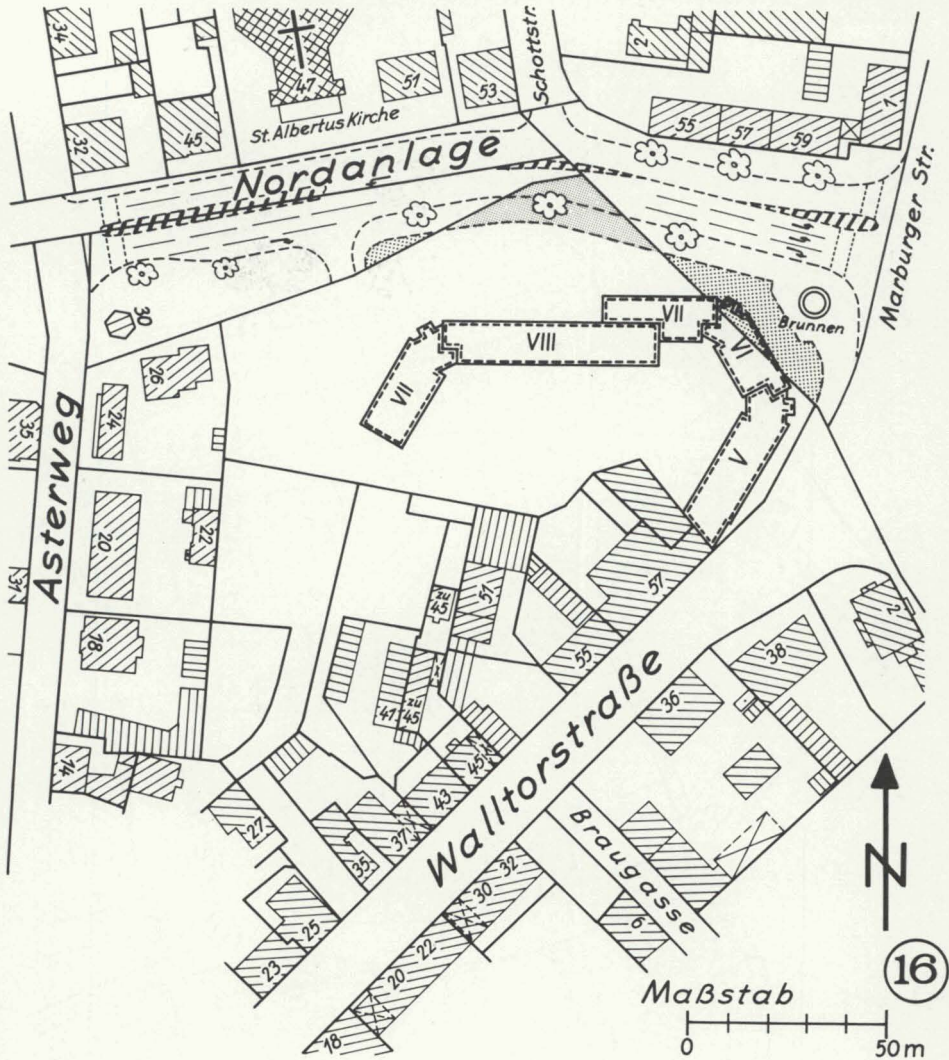
-  Wohn-u. Geschäftsgeb.
  Wirtschaftsgeb.
-  Ehemals bebaute Grundstücksflächen



Bereich: Walltorstraße-Asterweg Teil II

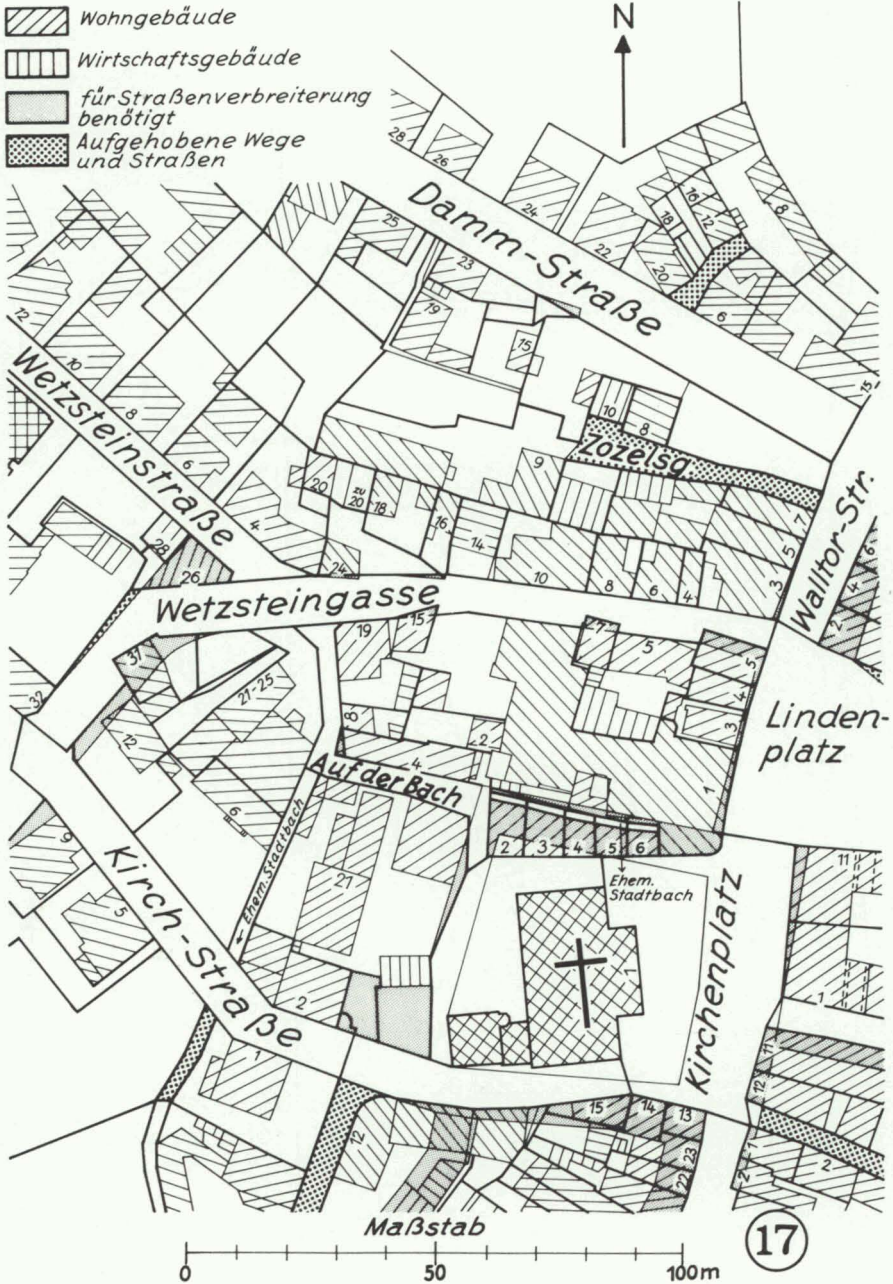
Bebauungsplan von 1981 (vereinfachte Darstellung)

- // Wohn. u. Geschäftsgeb. // Wirtschaftsgeb. V 5 Geschosse
 - - - - - Gepl. Gebäude des Arbeitsamtes Seither. Straßengelände
 Zur Erweiterung d. Nordanlage vorgesehen

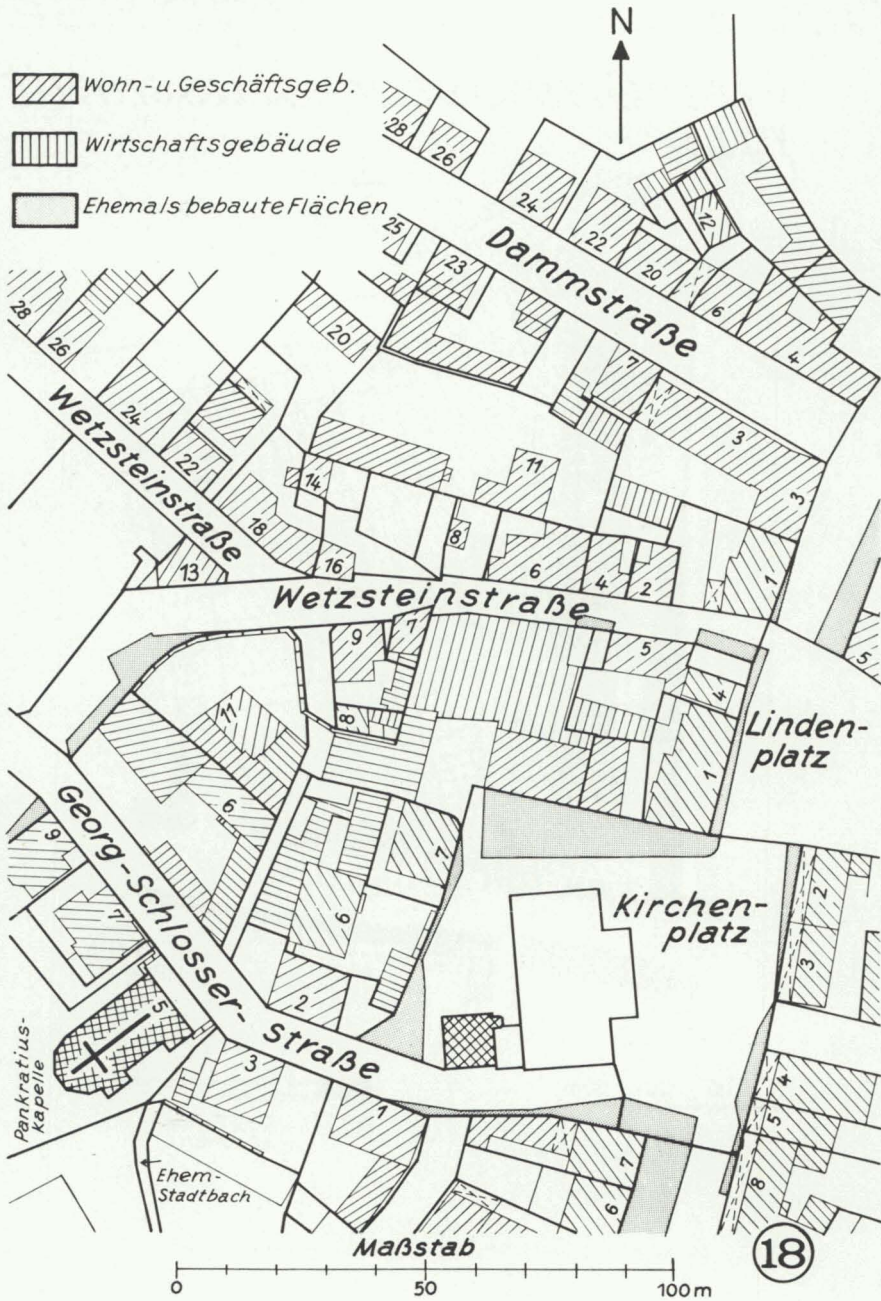


Bereich: Kirchenplatz-Wetzsteingasse

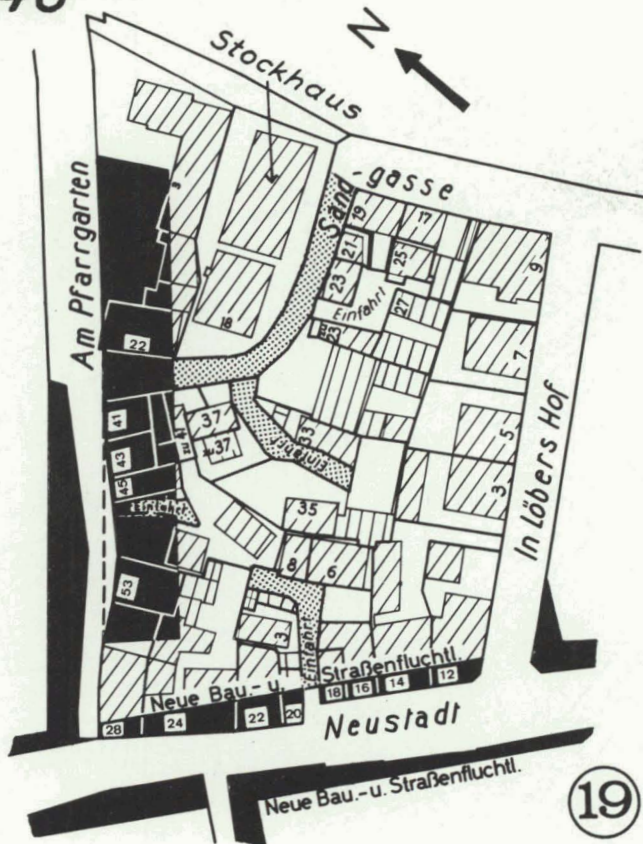
Alter Bestand 1948



Bereich: Kirchenplatz-Wetzsteinstrasse Neuer Bestand 1975



Bereich:
Neustadt-Sandgasse
 Alter Grundstückszuschnitt
 1948



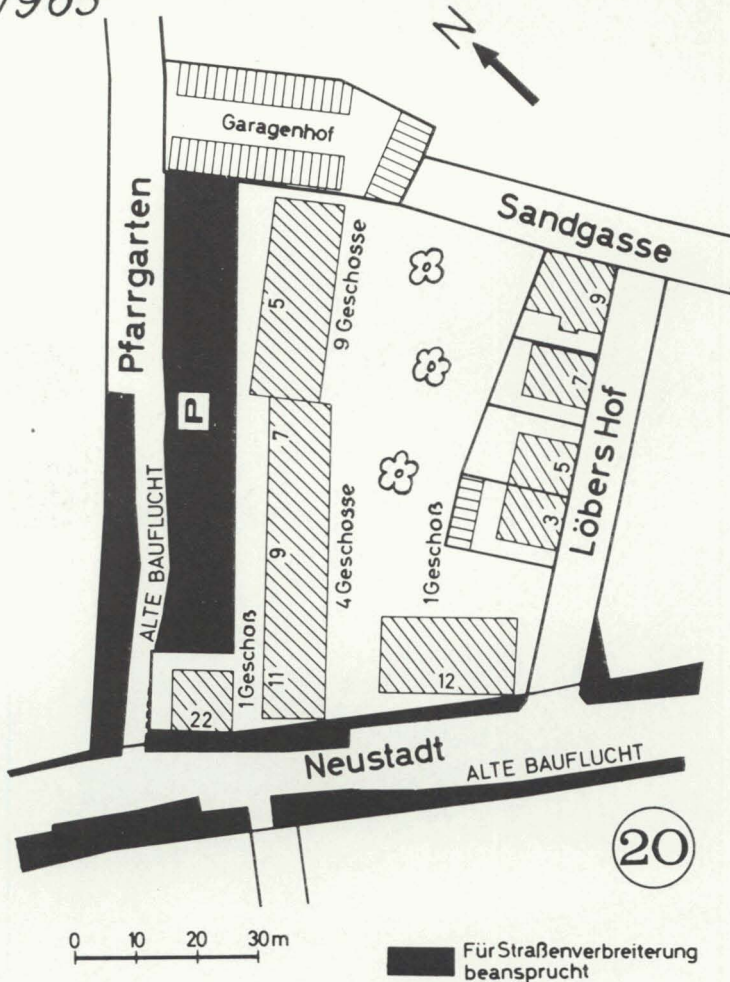
0 10 20 30m

■ Für Straßenverbreiterung
vorgesehen
 ▨ Aufzuhebende
Wegeflächen

19


Bereich: Neustadt-Sandgasse

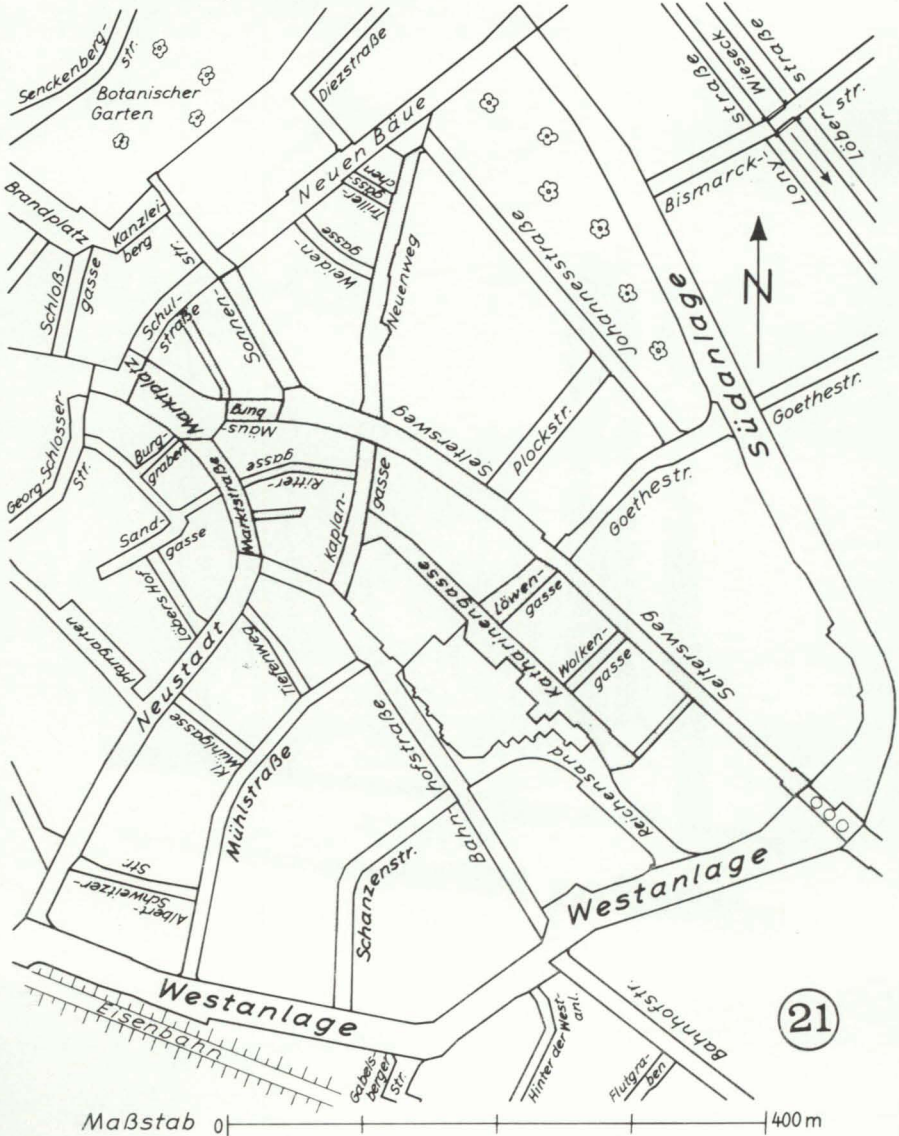
Neuer Grundstückszuschnitt
1965



Innenstadt von Gießen

Südlicher Teil

 Fußgängerzone 1981



"Entvölkerung der Innenstadt"

| am Ende des Jahres | Z a h l d e r | | | Ein- wohner pro Wohnung | Räume pro Ein- wohner | Bemer- kungen |
|-----------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------|
| | Ein- wohner | Woh- nungen | Wohnräume einschl. Küchen | | | |
| 1959 | 64 081 | 17 537 | 69 038 | 3,65 | 1,08 | |
| 1960 | 65 823 | 18 695 | 73 387 | 3,52 | 1,11 | |
| 1961 | 66 951 | 19 461 | 76 826 | 3,44 | 1,15 | |
| 1962 | 68 799 | 20 384 | 80 717 | 3,38 | 1,17 | |
| 1963 | 70 435 | 21 429 | 84 830 | 3,29 | 1,20 | } 1)) |
| 1964 | 71 461 | 21 972 | 88 544 | 3,25 | 1,24 | |
| 1965 | 72 395 | 22 738 | 91 417 | 3,18 | 1,26 | |
| 1966 | 72 343 | 23 773 | 95 296 | 3,04 | 1,32 | |
| 1967 | 73 036 | 24 414 | 97 748 | 2,99 | 1,34 | |
| 1968 | 74 268 | 24 990 | 99 814 | 2,97 | 1,34 | |
| 1969 | 74 865 | 24 621 | 99 226 | 3,04 | 1,33 | 2) |
| 1970 | 74 965 | 25 037 | 100 879 | 2,99 | 1,35 | |
| 1971 | 78 109 | 26 409 | 106 761 | 2,96 | 1,29 | 3) |
| 1972 | 77 650 | 27 163 | 109 662 | 2,86 | 1,41 | |
| 1973 | 76 847 | 27 562 | 111 255 | 2,79 | 1,45 | |
| 1974 | 76 301 | 28 245 | 114 300 | 2,70 | 1,50 | |
| 1975 | 75 800 | 28 452 | 115 024 | 2,66 | 1,52 | |
| 1976 | 75 194 | 28 633 | 115 940 | 2,63 | 1,54 | |
| 1977 | 74 401 | 28 686 | 116 177 | 2,59 | 1,56 | |
| 1978 | 74 480 | 29 078 | 117 770 | 2,56 | 1,58 | |
| 1979 | 76 485 | 29 945 | 122 032 | 2,55 | 1,60 | 4) |
| 1980 | 76 528 | 30 121 | 122 918 | 2,54 | 1,61 | |

Es bedeuten:

- 1) Fortgeschrieben auf der Grundlage der Volkszählung vom 06.06.1963.
- 2) Fortgeschrieben auf der Basis der Wohnungszählung von 1968 ohne Wohnungen in den geschlossenen Wohnsiedlungen der ausländischen Stationierungskräfte.
- 3) Eingemeindung von Rödgen und Allendorf/L. am 01.10.1971. Zahl der Einwohner beider Gemeinden = 3 063.
- 4) Eingemeindung von Lützellinden am 01.01.1979. Zahl der Bewohner = 1 854.

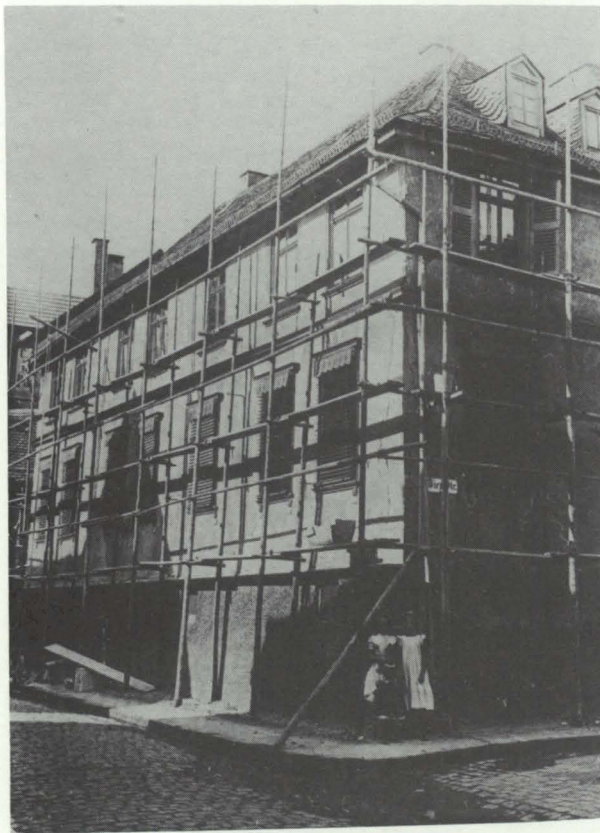


Bild 1: Neuen Bäue; Haus Nattmann um 1906



Bild 2: Neuen Bäue 11, 13 und Diezstraße 7. Aufnahme 1981



Bild 3: Löwengasse 2 - 10 (um 1900); Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 4: Seltersweg 28; Löwengasse 4 und 6 (1981); Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 5: Kaplansgasse 19 + 21 (um 1902/03); Aufnahme: Rudolf Metzger

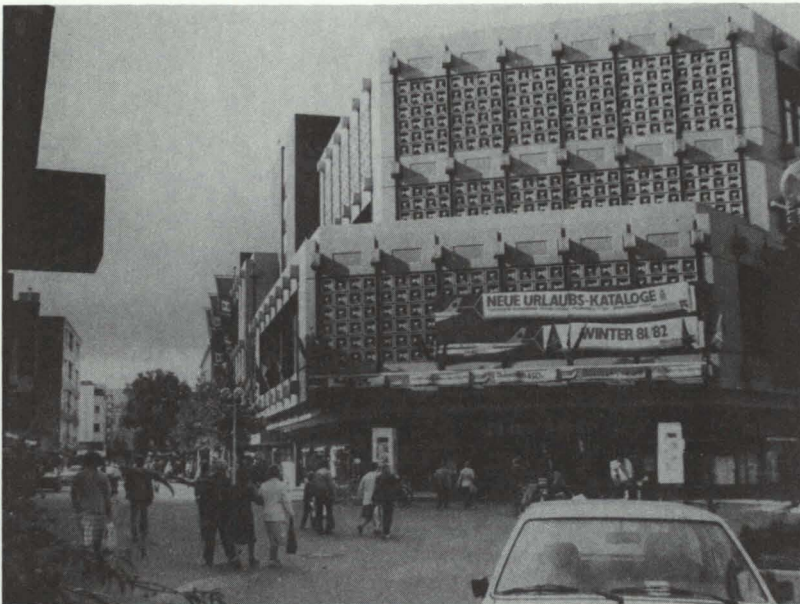


Bild 6: Ecke Kaplansgasse - Katharinengasse (neu), 1981; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 7: Bahnhofstraße 1, 3, 5, 7, 11 - 17; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 8: Bahnhofstraße 7 (Schipkapass) und Bahnhofstraße 9 (Löwengasse). Aufnahme 1981; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 9: Bahnhofstraße 15, 17 und 19 (City-Center Gießen) zwischen ehemaliger Wolkengasse und ehemaliger Löwengasse. Aufnahme 1981; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 10: Schulstraße 1 (Engel-Apotheke), Schulstraße 2 (Stamm), Marktplatz 5, 6 und 7; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 11: Marktplatz 8 (Engel-Apotheke), Schulstraße 1 (Leder-Keil) und Marktplatz 10 bis 12. Aufnahme 1981; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 12: Marktstraße 2, Marktplatz 13 (beide Café Rühl),
Marktplatz 14 (Altes Rathaus), Marktplatz 15.
Aufnahme um 1930; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 13: Marktplatz 1 (Café Rühl) und Marktplatz 2
(Haus Kübel, Teilansicht). Aufnahme 1981;
Aufnahme: Rudolf Metzger

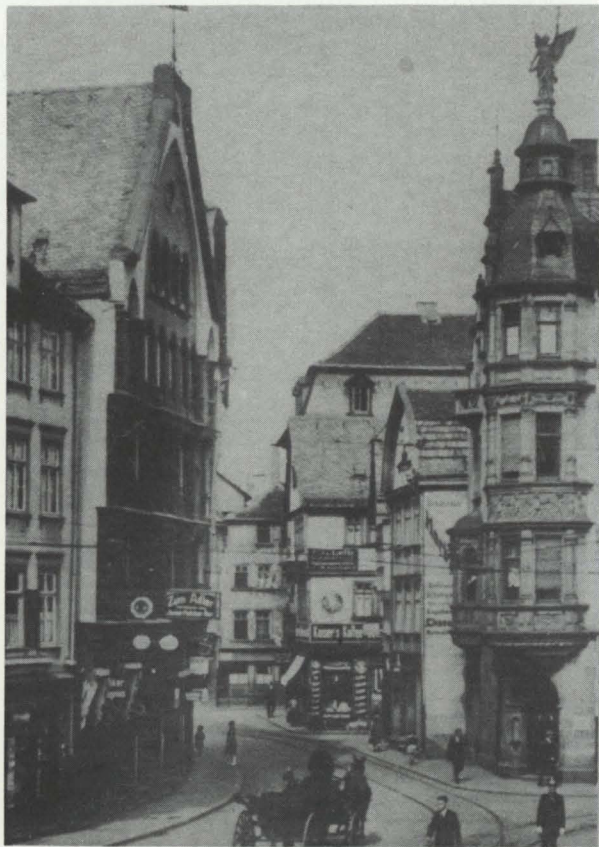


Bild 14: Blick vom Marktplatz in Richtung Walltorstraße (rechte Straßenseite), Schulstraße 1 (Engel-Apotheke), Marktplatz 1 und 3, dann Beginn der Kaplaneigasse, alsdann Kirchenplatz 11 und 12, dann Beginn der Schloßgasse; Aufnahme: Rudolf Metzger



Bild 15: Blick vom Marktplatz in Richtung Walltorstraße. Vorne rechts: Marktplatz 8 (Engel-Apotheke). Aufnahme 1981; Aufnahme: Rudolf Metzger

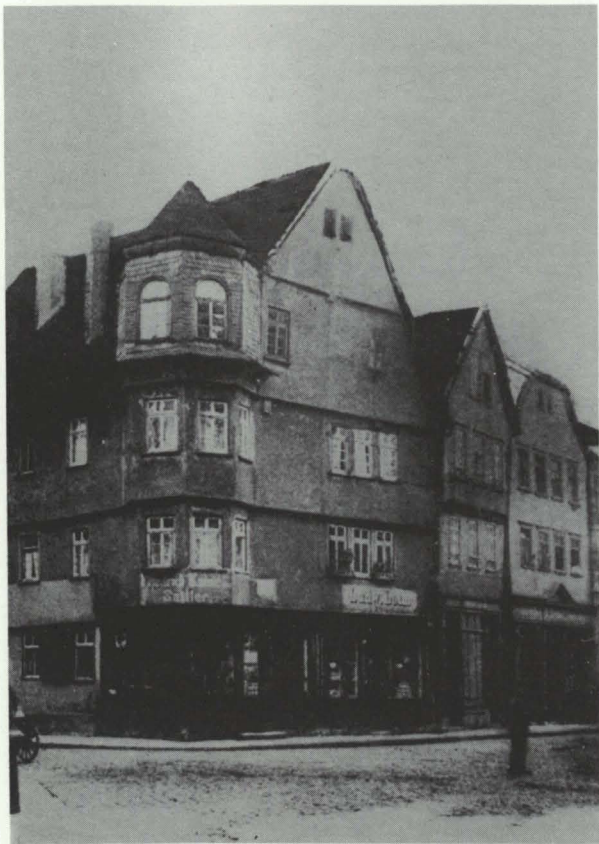


Bild 16: Asterweg 2 mit Walltorstraße 23 und folgende Gebäude. Am linken Bildrand Beginn des Asterweges. Aufnahme um 1900.



Bild 17: Walltorstraße 17 (DGB-Haus); rechte Bildseite: Fortsetzung der Walltorstraße; linke Bildseite: Beginn des Asterweges. Aufnahme 1981; Aufnahme Rudolf Metzger